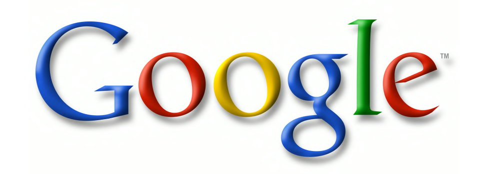


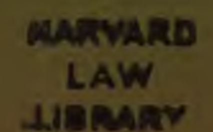
Der Wertzuwachs an Grundstücken und seine Besteuerung in Preussen

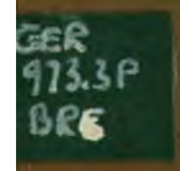
von

Joh. Victor Bredt
Dr. iur. et phil.



BERLIN W.57
Bruer & Co.
1907.





GERMANY

Der Wertzuwachs an Grundstücken und seine Besteuerung in Preussen

von

Joh.annes Victor Bredt
Dr. iur. et phil.



BERLIN W. 57.
Bruer & Co.
1907.

FOR TX

B

Vorwort.

Die vorliegende Schrift, die sich ursprünglich auf das steuerliche Gebiet beschränkte, war nicht von Anfang an zur Veröffentlichung bestimmt. Während der Arbeit aber wuchs mein Interesse am Gegenstande und ich versuchte, mir über einige Beobachtungen und Erfahrungen, die ich gemacht hatte, Klarheit zu verschaffen. Es fiel mir dabei auf, dass die Wertzuwachssteuer, dieses Problem der Gegenwart, bisher fast nur in einem bestimmten Sinne behandelt worden ist. Adolf Weber, der Bahnbrecher einer neuen Ideenrichtung, steht noch ziemlich allein. Die Gründe für die Steuer scheinen jetzt aber erschöpft, wenigstens habe ich in den zahlreichen, letzthin veröffentlichten Schriften keinen neuen Gedanken, geschweige denn Gesichtspunkt mehr gefunden. Klarheit kann aber erst dann gewonnen werden, wenn alle Gründe für und gegen erschöpft sind, und weil ich nun zu einer anderen Ansicht gelangt bin, als der bisher üblichen, habe ich mich zur Veröffentlichung entschlossen. Eine Agitationsschrift soll das Folgende nicht sein, wenn darin auch eine bestimmte Ansicht verfochten und festgehalten wird. Ich kann vielmehr als Motto die Worte wählen, die mein Vater seinen politischen Schriften voranschickte:

Sei nie parteilos!
Unparteilich halt' Dich stets.

Berlin, Oktober 1906.

J. V. Bredt.

Einleitung.

„Ueber den Wert und die Bedeutung
„einer Wertzuwachssteuer brauchen heute
„nicht mehr viele Worte verloren zu
„werden."

Mit diesen Worten begründete die Stadtverwaltung zu Cöln den Entwurf einer Wertzuwachssteuer-Ordnung, und wie die Verhältnisse heute liegen, können sie auch bis zu einem gewissen Grade gerechtfertigt erscheinen. Das ungeheuere Steigen der Grundrente in unseren Tagen hat die Augen der Sozialpolitiker vornehmlich auf diesen Punkt mit hingelenkt und das Problem scheint so bedeutungsvoll, dass man seine Lösung mit aller Kraft in Angriff genommen hat. Der erste Erfolg dieser Bestrebungen ist nun der, dass man im öffentlichen Leben einen Gedanken aufgegriffen hat, der bis vor Kurzem nur theoretisch und agitatorisch erörtert wurde, den Gedanken nämlich, dass der Wertzuwachs einer Sache, vornehmlich eines Grundstücks, der nicht auf materielle Arbeit oder Aufwendungen des Eigentümers zurückzuführen sei, nicht eigentlich dem Eigentümer, sondern der Allgemeinheit zukomme; diese soll daher an dem Gewinn ihren Anteil haben. Wir hören diese Lehre von ersten Gelehrten wie Adolf Wagner verkünden, sehen sie von rührigen Agitatoren, wie die Bodenreformer, in weite Kreise getragen, sehen aber auch gleichzeitig, wie unsere grössten und bedeutendsten Städte dazu übergehen, den Gedanken in die Tat zu übersetzen. Ja sogar die Gesetzgebung hat sich mit ihm befreundet und in dem neuen Kreis- und Provinzialabgabengesetze weitere Kommunalverbände geradezu auf die Steuerquelle hingewiesen.

Dennoch aber ist die Güte der Steuer noch nicht einwandfrei erwiesen. Bedeutende und aufblühende Städte wie Barmen und Wiesbaden, ja selbst die Hauptstadt Berlin lehnen die Steuer ab, und auch in der Theorie lassen sich noch Stimmen dagegen vernehmen. Eine

staatliche Wertzuwachssteuer vollends erscheint noch als grosses Wagestück. In Preussen wurde der Vorschlag noch von keiner Seite gemacht. Bayern zeigte zwar eine günstige Stimmung, die aber nicht ausreichte, den Gesetzentwurf durchzubringen. Kleinere deutsche Staaten haben grösseren Mut. Im Reichstage kam der Vorschlag zur Sprache, erregte aber kaum irgendwelche Aufmerksamkeit.[1]) Umsomehr weckt das Vorgehen der Gemeinden heute das Interesse weiter Kreise. Besonders der Grundgedanke der Besteuerung schafft ihr immer neue Anhänger und Gegner, wenn gesagt wird, dass nur der vollkommen „unverdiente“ Wertzuwachs, der dem Eigentümer ohne materielles Zutun in den Schoss fällt, von der Steuer getroffen werden soll. Jeden Gewinn, den der Eigentümer sich selbst geschaffen hat, will man frei lassen. In dieser Weise ist daher das Wort „Wertzuwachs“ auch immer zu verstehen.

Der Begriff Wertzuwachs ist in keinem Gesetze bisher definiert. Seine Bedeutung indes ist im wirtschaftlichen Leben wie in der Wissenschaft nicht mehr zweifelhaft. Wenn ein Gutsbesitzer sein Gut durch Zukauf eines Ackers arrondiert, wird das Gut zweifellos mehr wert, wenn ein Hauseigentümer einen Stock aufbaut, wird das Haus wertvoller. Beide Werterhöhungen stellen aber nicht einen Wertzuwachs in der technischen Bedeutung des Wortes dar. Hierunter verstehen wir vielmehr nur eine Erhöhung des Wertes in qualitativer nicht auch in quantitativer Beziehung, sodass wir nur dann von einem „Wertzuwachs“ sprechen, wenn der Tausch- oder Verkaufswert einer Sache steigt, ohne dass die Sache selbst verändert wird.

Eine Steigerung des Gebrauchswertes einer Sache bezeichnen wir im Allgemeinen nicht als Wertzuwachs. Wenn ein Industrieller sein Fabrikgebäude dem Bedürfnis entsprechend anders einrichtet, sodass sein Produktionsprozess einfacher und daher auch lohnender wird, steigt zwar der Gebrauchswert, nicht unbedingt aber auch der Tauschwert des Gebäudes. Denn nur für den betreffenden Fabrikanten selbst, nicht auch für jeden Käufer ist das Gebäude wertvoller geworden. Wenn dagegen eine Gegend verkehrsreicher wird, sodass ein Ladengeschäft mehr Zulauf bekommt, steigt neben dem Gebrauchswert des Geschäftshauses auch der Tauschwert, denn auch jeder Käufer wird auf einen entsprechend grösseren Zulauf rechnen können. In diesem Falle reden wir daher von Wertzuwachs.

Es kommt demnach nur eine Erhöhung des Wertes einer Sache in Frage, die, unserer heutigen Wirtschaftsweise gemäss, in einer

[1]) Antrag Liebermann v. Sonnenberg u. Gen. 1905/06, No. 133.

Geldsumme ausdrückbar ist. Hieraus folgt in steuerrechtlicher Hinsicht zunächst die wichtige Tatsache, dass ein Wertzuwachs nur dann zu berücksichtigen ist, wenn er nach Geldbeträgen messbar und tatsächlich in die Erscheinung getreten ist.

Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, nimmt jede Steuer, die sich auf die betreffende Sache selbst bezieht, auch mehr oder minder von der Werterhöhung Notiz. Jede auf das Vermögen gelegte Steuer steigt mit der Erhöhung der Vermögenswerte,[1]) jede Ertragssteuer steigt mit höheren Erträgen, die der Werterhöhung parallel gehen, und ebenso steht es mit der Einkommensteuer. Selbst indirekte Steuern, wie Stempel- und Umsatzsteuern nehmen von der Werterhöhung Notiz, wenn sie sich nur auf die betreffende Sache selbst beziehen. Eine Ausnahme macht nur die Grundsteuer in ihrer staatlichen Veranlagung, die sich nicht auf das Grundstück selbst, sondern auf seinen ideellen Reinertrag bezieht. Hierin beruht ja aber gerade ihre Mangelhaftigkeit, auf deren Beseitigung durch Einführung der Steuer nach dem gemeinen Werte heute allenthalben hingearbeitet wird.

Das Gemeinsame in der Berücksichtigung des Wertzuwachses bei diesen verschiedenen Steuerarten besteht darin, dass nur die Folge des Wertzuwachses, nicht dieser selbst berücksichtigt wird. Solche Art der Besteuerung steht hier aber nicht in Frage. Unter Besteuerung des Wertzuwachses wird vielmehr nur eine steuerliche Erfassung des Wertzuwachses selbst verstanden, in der Weise, dass die Tatsache eines Wertzuwachses an sich als Voraussetzung für eine besondere Besteuerung oder Steuererhöhung dient, und der Wertzuwachs in seiner Substanz, nicht nur in seinen Folgen erfasst wird.

Nun findet eine solche steuerliche Erfassung von Wertzuwachs zum Teil schon seit längerer Zeit, wie wir sehen werden, statt, aber aus anderen Ursachen heraus. Der Gedanke, den „unverdienten" Wertzuwachs eben dieser Eigenschaft wegen teilweise der Allgemeinheit zuzuwenden, ist in der Praxis jedenfalls neu. Innerhalb einer fest eingebürgerten Rechts- und Wirtschaftsordnung kann aber solcher Gedanke naturgemäss auch dann erst auftauchen, wenn ganz besondere Ursachen ihn nahe legen. Zweimal hat unser Volk in den letzten Dezennien solche Zeiten gesehen. Als zu Anfang der 70er Jahre die französischen Milliarden in Deutschland einströmten, machten diejenigen Kapitalisten, die es verstanden, die Sachlage zu benutzen,

[1]) Wenn diese nicht so unbedeutend ist, dass keine neue Stufe erreicht wird.

ungeheure Gewinne. Da wurden Stimmen laut, die sich gegen diese Art des Gewinnmachens wendeten und eine Abhülfe in dem Sinne forderten, dass der Anteil redlicher Arbeit am Nationaleinkommen gegenüber solchen Spekulationsgewinnen wieder vermehrt werden solle. Eine gesetzliche Beschneidung der Börsengewinne wagten damals selbst die Kühnsten kaum zu fordern. Die einzige Massregel, die man denn auch ergriff, war die Börsensteuer. Von dieser erwartete man eine gewisse Eindämmung der Spekulation und zugleich ihre steuerliche Nutzbarmachung für die Allgemeinheit. Abgesehen davon, dass die Steuer ziemlich spät kam, hielt sie sich auch in mässigen Grenzen, sodass man ihr keine durchschlagenden Erfolge beimessen kann.

Handelte es sich hier um Börsengewinne auf Grund von Handel mit Aktien und ähnlichen Wertpapieren, so stand das zweite Mal, als besondere Umstände auf den Wertzuwachs hinwiesen, der Grund und Boden in Frage.

Als gegen Ende des Jahrhunderts die Städte sich ungemein ausdehnten, als immermehr Landbewohner dorthin übersiedelten, stieg der Wert des Baugeländes allenthalben. Kleine Grundbesitzer erzielten grosse Gewinne, die Spekulanten verlegten den Schwerpunkt ihrer Tätigkeit von der Effektenbörse auf den Grundstücksmarkt. Zunächst sah man staunend zu, wie hier überraschend schnell ungeheuere Reichtümer entstanden. Als dann aber die Entwickelung immer weiter ging, begann man darüber nachzudenken, wie solche Gewinne zu rechtfertigen seien, und heute, wo immer noch kein Ende des Zustandes abzusehen ist, hat man angefangen, energische Massnahmen zu ergreifen.

In der Theorie war der Gedanke, der damit praktisch in die Erscheinung trat, nicht neu. Schon in den 50er Jahren hatte Gossen sich mit der Frage beschäftigt, und 1888 gründete Flürscheim sogar schon einen „Bund für Bodenbesitzreform“. In England hatte schon in den 20er Jahren James Mill den Gedanken vertreten; sein Sohn gründete 1870 die „Land Tenure Reform Association“, die aber nur kurze Zeit bestand und keine Erfolge hatte. Während alle diese sich aber mehr in radikal-utopistischen Ideen bewegten, traten neben ihnen Theoretiker wie Adolf Wagner auf, die vom finanzwissenschaftlichen Standpunkte aus die Frage prüften, welche Massnahmen hier angebracht und durchführbar seien. Ihnen schlossen sich um die Jahrhundertwende Praktiker des öffentlichen Lebens an, und so sehen wir heute zahlreiche kommunale Wertzuwachssteuern entstehen.

Während also in den 70er Jahren die an der Börse gemachten Wertzuwachsgewinne keine wirklich entscheidenden Massnahmen her-

vorriefen, steht es mit den heutigen Zuwachsgewinnen an Grundstücken anders. Welcher Umschwung in den sozialen Anschauungen hat sich seit jener Zeit aber auch vollzogen! Die Freihandelsschule ist abgelöst worden von einer positiven Sozialpolitik, von der wir noch nicht wissen, wohin sie uns führen wird. In dieser aber bedeutet die Einführung der Wertzuwachssteuer einen Schritt vorwärts, dessen Bedeutung gar nicht hoch genug angeschlagen werden kann. Auf ihn konzentriert sich daher auch heute das Interesse weiter Kreise.

Wenn nun auch heute bei einer Besteuerung des Wertzuwachses immer nur an Grundstücke gedacht wird, würde es doch verfehlt sein, sich auf Grundstücke beschränken zu wollen, soweit die staatliche Besteuerung des Wertzuwachses zu betrachten ist. Hier ist vielmehr jeder andere Wertzuwachs, sei es an Warenbeständen oder an Wertpapieren gleichermassen mit zu behandeln. Aber auch dann erfordert es die Rücksicht auf die bestehenden Tagesfragen, den Wertzuwachs an Grundstücken in den Vordergrund zu schieben, wie er bei der kommunalen Besteuerung überhaupt nur in Frage kommt.

Eins sei hier nun noch ausdrücklich hervorgehoben. Ich bin weit davon entfernt, von meiner Schrift irgend welchen Einfluss auf die weitere Gestaltung der Dinge zu erwarten. Eine besondere steuerliche Erfassung des Wertzuwachses an Grundstücken scheint im Geiste der Zeit zu liegen, der sich durch theoretische Abhandlungen heute nicht mehr beeinflussen lässt. Insofern bin auch ich ein Schüler von Marx, als ich einsehe, dass eine Aenderung der Rechts- und Wirtschaftsordnung sich mit Naturnotwendigkeit vollzieht, wenn die Zeit dafür gekommen ist. Gerade in Bezug auf den Grund und Boden hat die Welt schon oft eine Aenderung der Eigentumsverhältnisse gesehen. Warum soll eine neue Epoche nicht von dem Zeitpunkte an datieren, als die Städte Frankfurt a. M. und Cöln eine neue Steuerquelle suchten? Dass dieser Zeitpunkt von grosser Bedeutung war, davon bin ich überzeugt. Die Auffindung der neuen Steuerquelle mag gut und nützlich sein. Allein man muss sich auch über das Prinzip, das der Neuerung zu Grunde liegt, Klarheit verschaffen. Dieses ist das Wichtigste. Das Prinzip aber enthält einen Fortschritt in unseren wirtschaftlichen und sozialen Ideen, der zu den weitesten Konsequenzen führen kann.

Mehr will ich in diesem Schriftchen gar nicht sagen.

Das Wesen des Grundstücks-Wertes und Wertzuwachses.

In unserer heutigen Rechts- und Wirtschaftsordnung wird der Grund und Boden — soweit er nicht res extra commercium ist — als ein im freien Verkehr stehendes Sachgut und Vermögensstück betrachtet. Er könnte sogar mit zum Kapital gerechnet werden, da er in dessen möglichen Funktionen, als Rentenquelle und als Produktionsfaktor in die Erscheinung treten kann. Es empfiehlt sich aber mehr, ihn als selbständigen Faktor neben das Kapital zu stellen, da er sich von diesem doch in wesentlichen Punkten unterscheidet. Bei einer Abhandlung, wie die vorliegende, fallen hierfür ausserdem noch besondere Gründe ins Gewicht.[1])

Vor allem in einem Punkte unterscheidet sich der Boden von anderen Sachgütern: er ist immer nur zur Produktion, nie zur Konsumtion geeignet. Daher kann der objektive Wert des Bodens auch nur nach seinem Ertrage bemessen werden, sodass also der „Wert" eines Grundstücks regelmässig der kapitalisierte Ertrag desselben ist. Die Bestimmung des Ertrages wiederum geschieht bei landwirtschaftlichen Grundstücken durch Preisberechnung der Früchte, bei Baugelände durch Feststellung des Mietswertes. Dieser letztere richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Eigentümer und Mieter versuchen Jeder, die günstigsten Bedingungen durchzusetzen. Das Aeusserste, zu dem sich beide bereit finden, bestimmt den Mietwert und damit auch den objektiven Wert des Grundstücks.

Der Wert eines Grundstückes in Gestalt seines kapitalisierten Ertrages ist nun nicht ohne weiteres gleich seinem Preise. Man kann zunächst die Tatsache feststellen, dass der Grund und Boden stets zu einem niedrigen Zinsfuss, d. h. also verhältnismässig hoch kapitalisiert wird.[2]) Der Grund hierfür liegt einmal in dem Ansehen,

---

[1]) Damaschke: Bodenreform, S. 48.

[2]) Roscher, Grundlagen der Nationalökonomie I, S. 154; v. Philippovich, Grundriss I, S. 292; Fuisting, Die preuss. direkten Steuern IV, S. 91.

das ein Gutsbesitzer oder Hauseigentümer geniesst, und in der Sicherheit des Besitzes, sodann aber vor allem in der Aussicht auf ein Steigen der Grundrente. Da diese fast überall vorhanden ist, wird der Ertrag eines Grundstückes auch durchweg so kapitalisiert, dass ein hoher Preis entsteht.

Ferner wird der Preis oft nur durch erhöhte Nachfrage, ohne eigentliche Werterhöhung gesteigert. Ein Beispiel bietet die Ansiedelungskommission in den Ostmarken, durch deren Käufe die Güter im allgemeinen gestiegen sind, ohne dass der Ertrag des Bodens selbst im geringsten erhöht ist. Ebenso wird oft für Baugelände ein übermässig hoher Preis gezahlt, nur weil das betreffende Grundstück für einen bestimmten Zweck notwendig gebraucht wird.

Ein Mittelding zwischen Ertragswert und Preis ist nun der „gemeine Wert“. Hierunter verstehen wir den objektiven Tauschwert, den eine Sache unter normalen Verhältnissen erzielen kann. Eine allgemein übliche hohe Kapitalisierung gehört also dazu, ebenfalls allgemein übliche Konjunkturpreise; aus besonderen Einzelfällen sich ergebende Ausnahmepreise dagegen nicht.[1])

Wir werden sehen, dass die verschiedenen staatlichen und kommunalen Steuern den gemeinen Wert wie den tatsächlich gezahlten Preis je nach dem einzelnen Falle zu Grunde legen. Es kann auf diese Weise geschehen, dass unter Wertzuwachs eine Grösse verstanden wird, die im Grunde nur einen Preisunterschied ohne irgendwelche objektive Werterhöhung darstellt. Man würde in diesem Falle besser Konjunkturgewinn sagen. Tatsächlich aber wird auch in amtlichen Schriftstücken das Wort Wertzuwachs für solche Grösse angewendet.

Der Ertrag eines Grundstücks setzt sich zusammen aus 3 Bestandteilen, dem Werte der aufgewendeten Arbeit, den Zinsen des investierten Kapitals und der Grundrente. Der auf Arbeit zurückzuführende Teil des Ertrages bestimmt den Wert eines Grundstücks niemals; denn er ist von der Substanz desselben unabhängig. Das investierte Kapital wird nur soweit gerechnet, als seine Nutzungen wahrnehmbar sind. Die Grundrente dagegen wird immer ganz kapitalisiert und auf den Wert des Grundstücks angerechnet. Nur mit ihr haben wir es hier zu tun; denn die Investierung weiteren Kapitals verändert den Boden in seiner Substanz, kann daher auch keinen Wertzuwachs im heutigen Sinne hervorrufen. Ein solcher kann vielmehr nur auf einem Steigen der Grundrente beruhen.

[1]) Vgl. dazu E. O. V. G. Bd. 31, S. 156.

Die Lehre von der Grundrente ist aufgestellt und durchgebildet worden von der klassischen Nationalökonomie, insbesondere von einem ihrer Vertreter, nach dem sie meist benannt wird: Ricardo. Schon oft ist der Versuch gemacht worden,[1]) dessen Lehre zu widerlegen, aber ohne Erfolg; sie ist bis heute unwiderlegt geblieben. Ricardo meinte allerdings nur die landwirtschaftliche Ackerrente, allein seine Lehre gilt nicht minder, eher noch mehr, für die Baugrundrente. „Ihr gegenüber erweisen sich die verschiedenen Versuche, die Ricardo'sche Grundrentenlehre zu bekämpfen, machtlos."[2]) Die ganze Bewegung der Bodenreformer geht anerkanntermassen auf die Lehre zurück. Auf ihr basiert auch in letzter Linie die Wertzuwachssteuer.

Nach Ricardo ist „Grundrente" derjenige Teil vom Ertrage der Erde, der den Grundbesitzern für die Benutzung der ursprünglichen und unzerstörbaren Kräfte des Bodens bezahlt wird. Ihre Höhe bemisst sich danach, wieviel der betr. Boden mehr abwirft, als der schlechteste Boden, der zur Deckung notwendigen Bedarfs noch in Angriff genommen werden muss. Wenn derselbe Aufwand von Kapital und Arbeit auf dem Boden A 10 Malter, auf B nur 8, und auf C nur 6 Malter erzeugt, C aber noch in Angriff genommen werden muss, weil sonst nicht genügend Getreide produziert wird, stellt sich der Preis auf die Produktionskosten von C als die höchsten. Demnach wirft C keine, B 2 Malter, A 4 Malter Grundrente ab.

Eine Steigerung der Grundrente findet demnach dann statt, wenn für bestimmte Zwecke Grund und Boden in Angriff genommen werden muss, dessen Qualität schlechter ist, als die geringste, die bisher zur Deckung des Bedarfs ausreichte. Da nun die kapitalisierte Grundrente stets ihrer vollen Höhe nach der Wertbemessung eines Grundstücks zu Grunde gelegt wird, ist die Steigung der Grundrente identisch mit dem, was wir mit dem Ausdruck Wertzuwachs bezeichnen.

Ricardo denkt im Wesentlichen nur an die Fruchtbarkeitsrente. Dass hierneben aber auch eine Rente der Lage in Betracht kommt, hat Heinrich von Thünen zuerst ausgeführt. Seine Lehre ist zwar unabhängig von Ricardo, kommt aber zu einem übereinstimmenden Ergebnis. Die auf die Lage zurückzuführende Rente lässt sich sogar am besten und einfachsten nach Ricardos Lehren bestimmen.

Die Rente der Lage ist es, die für Baugelände allein in Frage kommen kann. Auf dem Lande bemisst sich der Wert eines Hauses

---

1) Carey, Bastiat.

2) Handwörterbuch der Staatswissenschaften IV, S. 874 (Mithoff.)

fast nur nach den Baukosten. Der Wert des Bodens, der sich nach dem landwirtschaftlichen Ertrage richtet, tritt daneben vollkommen zurück. Wenn nun aus solcher ländlichen Ansiedlung ein Markt wird, der das umliegende Gebiet wirtschaftlich beherrscht, wird das Gelände am Markt gesucht, weil dort die Gelegenheit zum Waren-Absatz grösser ist. Ueberhaupt wird jede Tätigkeit, z. B. die eines Arztes und Advokaten dort lohnender sein. Alle aber können nicht am Markte wohnen; es bildet sich vielmehr nur ein einziger Häuserring um ihn herum. Die Mehrzahl muss sich mit dem weiter abliegenden Gelände begnügen. So entsteht eine Baugrundrente der Lage. Denn nun bemisst sich der Preis der Grundstücke am Markt nicht mehr nach dem für Baugelände verschwindenden landwirtschaftlichen Ertrage, sondern nach der besseren Absatzgelegenheit. Wer jetzt auf dem Lande, fern vom Markte baut, kann dort kaum mit einem Absatz rechnen. Zudem ist das Wohnen dort mit grösseren Unbequemlichkeiten, auch wohl Kosten verbunden. Wer dagegen in der Nähe des Marktes baut, hat alle diese Vorteile voraus. Soviel, als sie wert erachtet werden, muss daher dem Eigentümer des Geländes an Grundrente mehr entrichtet werden. Die bessere Lage erhöht also den Nutzungswert und damit auch den Mietzins und Verkaufspreis des Geländes.

Wenn der Markt nun an Bedeutung gewinnt, und immer mehr Geschäftsleute und andere Interessenten aller Art ihm zuströmen, muss für diese auch weiter liegendes Bau-Gelände, das früher noch zum offenen Lande gehörte, in Angriff genommen werden. Dieses gewinnt dadurch vor dem anderen offenen Lande eine Grundrente der Lage. In demselben Masse aber erhöht sich auch die Grundrente auf dem übrigen, früher schon in Angriff genommenen Terrain.

Die Ursachen für ein Steigen der Rente können verschieden sein. Sie können zunächst zu suchen sein in dem Anwachsen der Einwohnerschaft und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnungen bestimmter Art. Vor 50 Jahren z. B. reichte in Berlin die Tiergartenstrasse vollkommen aus, um die Nachfrage nach vornehmen Villen zu befriedigen. Seitdem aber ist nicht nur die ganze Gegend um den Tiergarten, sondern auch der Grunewald in Angriff genommen worden, ja sogar noch entferntere, reizlose Gegenden wie Gross-Lichterfelde, müssen hinzugenommen werden, um die immer wachsende Nachfrage zu befriedigen. Dadurch sind die Plätze an der Tiergartenstrasse ins Ungemessene gestiegen, weil die Wohnungen dieser Gegenden durch ihre Lage nahe am Stadtzentrum bedeutende Vorteile vor den ferner liegenden Kolonien voraus haben. Nicht anders steht es mit den übrigen Wohn- und Geschäftsvierteln von Berlin.

Ein zweiter Grund für ein Steigen der Bodenrente kann darin liegen, dass das Publikum sich daran gewöhnt, bestimmte Gegenden besonders häufig und zahlreich aufzusuchen. In Berlin wird Jeder, der Einkäufe machen und Auswahl haben will, zunächst daran denken, auf die Leipziger- und Friedrichstrasse zu gehn. Ein Kaufmann kann also darauf rechnen, dort am meisten zu verdienen. Alle aber können dort nicht wohnen, vielmehr muss ein ständig wachsender Teil der neuzugründenden Geschäfte in die umliegenden Strassen, vielleicht auch nach Charlottenburg, Wilmersdorf etc. verlegt werden. In dem Masse aber, wie dort neue Läden gegründet werden müssen, weil die Konsumentenzahl steigt, wächst die Grundrente in der Haupt-Geschäftsgegend.

Diese zweite mögliche Ursache zur Steigerung der Grundrente zeigt gegen die erste einen wesentlichen Unterschied: der Eigentümer ist an der Steigerung nicht immer unbeteiligt. Es kann zwar sein, dass das Publikum sich nur deshalb an eine Geschäftsgegend gewöhnt, weil es die betreffenden Strassen stets passieren muss, um von einem Stadtteil in den anderen zu gelangen; es kann aber auch sein, dass die hervorragende Tüchtigkeit einzelner Geschäftsleute das Publikum erst in jene Gegenden geführt hat. In einer Rheinischen Grossstadt mietete der Inhaber eines grossen Warenhaus-Unternehmens vor ca. 12 Jahren ein neuerbautes Haus, dessen Boden 1 Jahr vorher mit 12 Mk. pro Quadratfuss bezahlt worden war. Es war keine eigentliche Geschäftsgegend, allein das Warenhaus genügte, sie zu schaffen. Zwei Jahre später wurde der daneben liegende Platz mit 25 Mk. bezahlt, und als der Inhaber des Warenhauses 10 Jahre später genau gegenüber ein eigenes Gebäude errichtete, musste er 50 Mk. pro Quadratfuss bezahlen. Wenn er frühzeitig nicht nur das für ihn notwendige, sondern auch das umliegende Gelände kaufte, konnte er einen grossen Gewinn machen, den er im Wesentlichen nur sich selbst verdankte. So aber arbeitete er für andere und verteuerte sich seinen eigenen Bauplatz.

Ein wieder anderer Grund für eine Steigerung der Grundrente für bestimmte Grundstücke kann in der Schaffung neuer Anlagen liegen. Wenn für ein bisher unbenutztes Gelände eine Baufluchtlinie festgesetzt wird, Strassen angelegt oder verbessert werden, oder endlich, wenn eine Bahn gebaut wird, rückt das Gelände in die nun gleichartige bessere Bodenklasse auf und gibt deren Grundrente. In diesem Falle also ist die Steigerung auf bestimmte Aufwendungen zurückzuführen, die sich meist in Geldbeträgen ausdrücken lassen. Daher spielen hier

auch Beiträge derjenigen, denen die Aufwendungen zu Gute kommen, eine Rolle.[1])

Eine Steigerung der Grundrente infolge staatlicher oder kommunaler Aufwendungen weist allerdings einige Eigentümlichkeiten auf. Zunächst kann ein Wertzuwachs zeitlich in der Weise begrenzt sein, dass er mit Aufhebung einer Massnahme eo ipso wieder fortfällt. Dies ist der Fall bei Kornzöllen. Der Zolltarif von 1902 hat allenthalben den nach Geld bemessenen Ertrag der Güter und damit ihren Wert gehoben. Insofern ist sogar der Zoll oft nutzlos, als er einem Käufer, der den kapitalisierten Mehrertrag schon hat bezahlen müssen, gar nicht mehr zu Gute kommt. Wenn nun die Zölle wieder aufgehoben werden, muss die Grundrente sofort wieder sinken.

Eine zweite Eigentümlichkeit zeigt sich bei der Anlage von Bahnen und Wegen. Schon Heinrich von Thünen hat darauf hingewiesen, dass der Bau von Wegen für Grundstücke wie eine Veränderung der Lage wirke. Die Entfernung vom Markt wird gewissermassen verkürzt. Während also bei Inangriffnahme weiteren Bodens geringerer Qualität die Grundrente allenthalben verhältnismässig steigt, findet hier im Gegenteil eine Art Nivellierung statt. Wenn von den Bodenklassen A und B je eine gewisse Menge vorhanden ist, und durch Anlage von Bahnen die Hälfte von B zur Güte von A aufrückt, steigt diese Hälfte von B zwar im Werte, aber A steigt nicht mit. A wird sogar infolge vermehrten Angebots im Preise sinken.

Als weiteren wichtigen Grund für den Wertzuwachs hört man heute meist die Preistreiberei und Spekulation anführen. In den Schriften der Bodenreformer spielt die künstliche Preissteigerung eine grosse Rolle. Selbst Adolf Wagner lässt einen Arbeiter sagen:

„Darüber geht Ihr leicht hinweg, dass Ihr das Zehnfache der Verteuerung (durch Streiks) durch die Bauspekulation herbeiführt, indem Ihr den Grund und Boden so masslos in die Höhe treibt.“[2])

Auch Adickes meint, die Spekulation in Grundeigentum sei der hauptsächlichste Grund der ungesunden Steigerung der Grundrente.[3]) Gegen diese von ersten Autoritäten vertretene Ansicht wurden bis vor kurzem kaum Einwendungen wissenschaftlicher Natur erhoben, wenn auch natürlich von Seiten der Interessenten aufs lebhafteste dagegen

---

[1]) Baufluchtliniengesetz § 15, Komm. Abg. Ges. § 9.

[2]) Wohnungsnot und städtische Bodenfrage. (Soziale Streitfragen, Heft XI, S. 11.)

[3]) Handwörterbuch d. St. VI, S. 978.

protestiert wurde.[1]) Nach meiner Ansicht muss ein Unterschied gemacht werden zwischen Preistreiberei und Spekulation.[2])

Es ist merkwürdig, dass die Bodenreformer auf Ricardos Lehre fussen, ohne auch hinsichtlich der Preistreiberei die Konsequenzen aus ihr zu ziehen. Wenn Ricardos Lehre richtig ist, muss es unmöglich sein, die Grundrente künstlich höher zu treiben, weil sie für jedes Grundstück zu jeder Zeit eine fest bestimmte Grösse ist. Ricardo hat diese Konsequenz auch gezogen, indem er sagt:

„Der Getreidepreis ist nicht hoch, weil eine Rente entrichtet wird, sondern eine Rente wird entrichtet, weil der Getreidepreis hoch ist."

Nehmen wir z. B. an, sämtliche Hauseigentümer der Friedrichstrasse schliessen einen Ring und verdoppeln alle Ladenmieten. Die Folge würde sein, dass sämtliche Ladenbesitzer kündigen und die umliegenden Strassen aufsuchen. Die Friedrichstrasse würde einfach von einer anderen Berliner Strasse abgelöst. Die Grundrente ist eben eine festbestimmte Grösse. Durch Heraufsetzung der Mietforderungen lässt sich der Ertrag eines Grundstücks nicht ohne Weiteres erhöhen. Daher kann man auch die Grundstückspreise nicht durch einfache Mehrforderung über ihre natürliche Höhe hinaus steigern.

Für diese Behauptung kann man sich sogar auf Adolf Wagner berufen, welcher sagt: (a. a. O. S. 22)

„Allgemein haben die Baustellen und städtischen Grundstücke in einem bestimmten Zeitpunkte unter den gegenwärtigen Verhältnissen schon einen Maximalwert. So beliebig höher treiben kann man den Wert der Grundstücke keineswegs."

Damit ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass eine mässige Steigerung der Miete über die wahre Höhe der Grundrente hinaus wohl möglich ist, wenn der Mieter es vorzieht, etwas mehr Miete zu zahlen, statt die Kosten und Verluste eines Umzuges auf sich zu nehmen. Diese Steigerung aber hält sich immer in engen Grenzen und kann die Grundrente im allgemeinen nicht heben.

---

[1]) Von neueren Gegnern ist vor allen anderen Adolf Weber zu nennen. („Ueber Bodenrente und Bodenspekulation.") Auch Schiele kann hierher gerechnet werden. („Ueber den natürlichen Ursprung der Kategorien Rente, Zins und Arbeitslohn." 1906.)

[2]) Ein Unterschied zwischen verschiedenen Arten der Spekulation in sozialer Hinsicht wird mit vollem Recht von Brunhuber („Die Wertzuwachssteuer", S. 62) hervorgehoben. Dieser Unterschied ist jedoch in der hier zur Entscheidung stehenden Frage nicht von Bedeutung.

Demgegenüber besteht das Wesen eigentlicher Spekulation darin, dass Grundbesitz aufgekauft wird in der Erwartung und Berechnung, ihn später mit Gewinn weiter verkaufen zu können. Wenn nun ein Spekulant ein Grundstück von der Qualität A gekauft hat und dieses die geringste bisher in Angriff genommene ist, steigt die Grundrente dann, wenn die Qualität A erschöpft ist, und B in Angriff genommen wird. Nun kann der Spekulant die Erschöpfung aber insofern beschleunigen, als er seinen Boden nicht eher veräussert, bis B in Angriff genommen ist, sodass jetzt A schon die höhere Grundrente abwirft. Auf diese Weise treibt der Spekulant zwar die Grundstückswerte nicht über die Höhe der natürlichen Grundrente hinaus, er beschleunigt aber das Tempo der Rentenbildung.

Aus dem Vorstehenden folgt, dass ein solches spekulatives Beschleunigen der Rentenbildung nur bei unbebautem Gelände möglich ist; denn wenn ein geringerer Boden deshalb in Angriff genommen wird, weil der bessere vollkommen bebaut, d. h. verwertet ist, erfolgt die Steigerung ganz unabhängig vom menschlichen Willen durch das Gesetz der Grundrente.

Es ist demnach also zuzugeben, dass die Spekulation die Grundrentenbildung beschleunigen und zeitweise die Preise steigern kann. Wohlbemerkt aber gilt dies nur bis zu dem Zeitpunkt, an welchem alles vorhandene Gelände einer bestimmten Bodenklasse bebaut ist. Wenn dies der Fall ist, kostet der Boden nicht mehr, als er kosten würde, wenn niemals mit ihm spekuliert worden wäre. Die Grundrente ist eben für jedes Grundstück zu jeder Zeit eine fest bestimmte Grösse. Aus Menschenliebe hält niemand seinen Boden billiger als nötig ist, vielmehr verlangt jeder Eigentümer soviel, als er zu bekommen Aussicht hat. Das aber ist nicht mehr, als der Boden tatsächlich abwirft. Mehr kann daher auch ein Spekulant nicht bekommen.

Zur Begründung der Behauptung, dass die Spekulation die Grundrente in die Höhe treibe, wird meist angeführt, dass der Grund und Boden seinen Eigentümern ein Monopol verleihe, auf Grund dessen der Preis beliebig festzusetzen sei. Dem liegt allerdings ein richtiger Gedanke zu Grunde. Jede Entstehung oder Steigerung der Grundrente setzt voraus, dass die vorhandene Menge Boden einer bestimmten Qualität zur Deckung des Bedarfs nicht mehr ausreicht, sodass schlechterer Boden in Angriff genommen werden muss. Wenn also Boden bester Qualität in unbeschränktem Masse vorhanden oder herstellbar wäre, würde keine Grundrente entstehen. „Also nur, weil der Boden an Menge nicht unbegrenzt, und an Güte nicht gleich ist, wird für seine Benutzung eine Rente bezahlt.“ (Ricardo.)

Hierin zeigt sich das monopolistische Element der Grundrente. In dem oben angeführten Musterbeispiel gibt es um den Markt herum nur einen einzigen Häuserring. Dessen Besitzer zusammen haben also ein Monopol auf diese Plätze. Die Besitzer der weiteren Grundstücke, die noch innerhalb des geschlossen bebauten und mit dem Markt zusammenhängenden Geländes liegen, haben ebenfalls ein diesbezügliches Monopol, das aber praktisch bedeutend weniger in die Erscheinung tritt. In derselben Weise aber haben endlich auch die Grundbesitzer des Hinterlandes zusammen ein Monopol, nur hat es hier überhaupt keine praktische Bedeutung. Aus dem Wesen der Grundrente folgt also, dass jedesmal die vereinigten Grundbesitzer für ihre Qualität Boden in dem betr. Wirtschaftsgebiet ein Monopol haben. Welche praktische Bedeutung das Monopol erlangt, hängt davon ab, wieviel Gelände der betr. Art vorhanden ist und auf wieviel Besitzer es sich verteilt. In Berlin würde das Gelände I. Qualität etwa aus den Linden, der Leipziger- und Friedrichstrasse bestehen. Dass dieser Boden einmal in einer einzigen Hand vereinigt werden könnte, ist undenkbar. Auch ist kaum anzunehmen, dass es einmal gelingen könnte, sämtliche Eigentümer vertraglich zu einem Ring zu vereinigen. Es gibt aber noch ein anderes Band, das diese sämtlichen Grundbesitzer vielleicht noch fester zusammenschliesst, als ein Vertrag, nämlich die gemeinsamen Interessen. Indem jeder Eigentümer sein Grundstück zum grössten Ertrage und damit zum höchsten Preise zu bringen sucht, arbeitet er für eine volle Ausnutzung der Grundrente nicht nur seines eigenen, sondern auch aller anderen Grundstücke gleicher Qualität. Wie weit aber solche Bemühungen wirken, hängt von der Menge der Grundstücke ab, auf die sich die Wirkung erstrecken kann. Je weniger Grundstücke und Eigentümer vorhanden sind, desto mehr tritt das natürliche Monopol der durch gemeinsame Interessen zusammengehaltenen Grundbesitzer in die Erscheinung.

Selbst wenn man aber den Fall setzt, dass sämtliche Eigentümer einen Ring bilden, um ihre Monopolstellung auszunützen, würde dadurch der Bodenwert nicht ins Ungemessene gesteigert werden können. Denn wenn mehr verlangt wird, als der Boden tatsächlich abwirft, findet sich kein Käufer oder Mieter. Die englischen Städte Bootle, Hudersfield, Devonport und Greenoch sind erheblich zurückgegangen, weil die beiden Grundherren, die über das ganze Areal der Städte verfügten, ihre Monopolstellung missbrauchten.[1]) Derartiges ist aber auch wohl nur unter englischen Verhältnissen möglich. In Deutsch-

---

[1]) Adolf Weber a. a. O. S. 82.

land scheint der bekannte „eiserne Gürtel um die Stadt" und die „Sphinx vor den Thoren" praktisch nicht gut denkbar.

Die Angriffe, welche von dieser Seite aus gegen das freie Eigentum an Grund und Boden unternommen werden, verkennen demnach das Wesen der Grundrente. Die Tatsache, dass jeder Ladenbesitzer darauf rechnen kann, in der Friedrichstrasse von Berlin mindestens zwanzigmal so viel zu verdienen als in einer Nebenstrasse von Schwelm und deshalb auch entsprechend mehr Miete zahlen muss, hat weder mit der Spekulation noch mit der Monopolstellung der Eigentümer etwas zu tun. Sie beruht einfach auf dem Gesetz der Grundrente.

Die Bestandteile des Wertzuwachses an Grundstücken und die Möglichkeit ihrer steuerlichen Erfassung.

Eine Wertzuwachssteuer im heutigen Sinne, darüber ist kein Zweifel, soll nur den „unverdienten“ Wertzuwachs erfassen, der auf allgemeine Umstände und nicht auf irgendwelche Aufwendungen oder Tätigkeit des Eigentümers zurückzuführen ist. Der ganze Wertzuwachs muss daher von allen, nicht vollkommen unverdienten Bestandteilen befreit werden.

Ein vom Eigentümer gänzlich unabhängiger Wertzuwachs liegt nur in einem einzigen Falle vor, nämlich wenn jemand ein Grundstück in nicht spekulativer Absicht erwirbt und es später in derselben Grösse, ungeteilt mit Gewinn weiter veräussert, ohne dass inzwischen irgend eine Veränderung mit ihm vorgenommen oder eine Ausgabe zu seiner oder seiner Umgebung Verbesserung gemacht ist.

Nach Ansicht der Bodenreformer ist dies offenbar der Regelfall. Köppe[1]) sagt sogar vom Wertzuwachs „Immer aber ist der Eigentümer ohne Verdienst daran. Der Wert wächst ihm zu während er schläft, während er auf Reisen ist, selbst wenn er im Gefängnis sitzt, steigt seine Grundrente und sein Gewinn.“

So einfach ist die Sache aber doch nicht. Nicht immer ist das Steigen der Grundrente nur auf allgemeine Grundsätze zurückzuführen. Man muss vielmehr zwischen den verschiedenen möglichen Bestandteilen des Wertzuwachses unterscheiden und prüfen, welche von ihnen im Einzelfalle vorhanden sind.

Wir sahen, wie das Steigen der Grundrente zunächst auf ein Anwachsen der Bevölkerung zurückzuführen sein kann. Ein solcher

---

[1]) Jahrbuch der Bodenreform Bd. II, Heft 1, S. 4/5.

Bestandteil des Wertzuwachses ist dann durch Allgemeine Umstände entstanden. Er würde also ohne Weiteres dem „unverdienten“ Wertzuwachs zuzurechnen sein. Wenn er demjenigen zugewendet werden sollte, der ihn geschaffen, müsste er der Gemeinde oder dem Staate zukommen, wie auch verlangt wird.

Als zweiter Steigerungspunkt kam in Betracht, dass das Publikum sich gewöhnt, bestimmte Gegenden aufzusuchen, wobei schon angedeutet ist, dass hier unter Umständen Tätigkeit eines Ladenbesitzers und dergleichen entscheidend ins Gewicht fallen kann. Wenn ein grosser Geschäftsmann in einer billigen Gegend ein Warenhaus errichtet, steigt die Grundrente sofort. Wenn nun der Betreffende dort selbst Gelände besitzt und später mit Gewinn veräussert, kann man solchen Gewinn unmöglich als unverdient bezeichnen.

Dieser Fall vollkommen verdienten Zuwachses ist allerdings in der Wirklichkeit ebenso selten als der Fall vollkommen unverdienten Zuwachses. Dass er aber auch im grössten Massstabe tatsächlich vorkommt, zeigt ein Beispiel: Kiautschou. Wenn dort das steinige Ackerland heute zu hohen Preisen verkauft wird, ist es nur ein Verdienst der deutschen Reichsregierung. Die Konsequenz hieraus ist auch gezogen durch die dortige Landordnung, die weniger eine Steuer als eine privatrechtliche Verkaufsbedingung ist. Was aber das Reich im Grossen geleistet hat, leistet heute noch mancher Industrielle im Kleinen. Wie oft hört man, dass eine Fabrik auf das Land verlegt wird, wo die Grundstückspreise niedrig und die Arbeitskräfte billig sind. Dann steigt die Grundrente in der Nachbarschaft sofort, aber nur durch die Niederlassung des Industriellen. Hier findet sich also ein Bestandteil des Wertzuwachses, der auf Tätigkeit zurückzuführen ist, die dem Grundstücke indirekt zugute kommt.

Ob dieser Wertzuwachs nun verdient oder unverdient ist, hängt davon ab, ob Urheber und Geniesser der gesteigerten Grundrente identisch sind oder nicht. Ein solcher Industrieller kann auch nur zu Gunsten seines Mietherrn oder seiner Nachbarn arbeiten, wodurch er sich sein eigenes Arbeitsterrain verteuert. Wenn man hier konsequent verfahren wollte, müsste man die Anlieger und Nachbarn zu Gunsten dieses Betreffenden besteuern, was praktisch natürlich undenkbar ist. In Kiautschou, wo das Reich alleiniger Grundeigentümer war, ist die Aneignung eines Teils der Zuwachsrente durch das Reich vollkommen gerechtfertigt, weil ein Käufer von vorne herein unter diesen Bedingungen kauft. Die Landordnung ist eine kaufmännische Leistung allerersten Ranges. Aus diesem Grunde sind aber auch alle agitatorischen Vergleiche dieser Landordnung mit den heutigen Wertzuwachs-

steuerordnungen vollkommen verfehlt. Ebenso wie das Reich kann sich auch jeder Privatmann beim Verkauf eines Grundstücks seinen Anteil am Wertzuwachs vorbehalten. Das ist aber keine Steuer.

Ein ähnlicher Fall, in welchem eine Grundrentensteigerung auf Tätigkeit anderer zurückzuführen ist, liegt vor, wenn Staat oder Gemeinde durch Aufwendungen und Anlagen Verbesserungen schaffen. In diesem Falle wird oft eine Abgabe von denjenigen erhoben, die den Vorteil haben.[1]) Im Uebrigen ist jeder weitere Wertzuwachs, der die Abgaben übersteigt, von den Eigentümern nicht gerade persönlich verdient. Er beruht jedoch auf der Tatsache, dass sich durch Zusammenwirken vieler Interessenten ein Gewinn erzielen lässt, der die Summe der möglichen Einzelgewinne übersteigt. Noch mehr ist dies natürlich der Fall, wenn sich eine Anzahl Grundbesitzer freiwillig zu solchen Aufwendungen zusammentut.

Ein Fall, bei dem im Grunde nicht eine Aufwendung der Gemeinde vorliegt, der aber dennoch hierher gehört, ist die Fluchtlinienfestsetzung. Hier hat es die Gemeinde in der Hand, einige Grundbesitzer zu bevorzugen, andere gleichzeitig zu benachteiligen. Eine Festsetzung, die allen Grundstücken gleichmässig zugute käme, ist nicht denkbar. Die bevorzugten Grundstücke erhalten dann aber einen Wertzuwachs, der, wenn auch nicht auf positive Aufwendungen, so doch auf eine Verwaltungstätigkeit der Gemeinde zurückzuführen ist. Hier liegt also zunächst ein unverdienter Wertzuwachs vor, der aber sehr oft durch spätere Strassenbaukosten wieder ausgeglichen wird.

Wenn man nun von dem Wertzuwachs, den die Gemeinden schaffen, redet, darf man auch die Wertverluste, die sie unter Umständen verursachen, nicht ausser Acht lassen. Ich denke dabei in erster Linie an die Baupolizei, deren Bestimmungen die Grundstückswerte ganz ausserordentlich beeinflussen. So ist mir z. B. aus einer rheinischen Grossstadt folgender Fall bekannt. Ein Grundstück sollte verkauft werden, an einer Strasse, deren Häuser 4 vollausgebaute Stockwerke zeigten. Dementsprechend berechneten die Verkäufer nach dem zu erwartenden Ertrage den Preis. Der reflektierende Käufer bewies ihnen jedoch, dass durch Aenderung baupolizeilicher Vorschriften von jetzt an nur noch 3 vollausgebaute Stockwerke zugelassen seien, und dass der Preis dementsprechend niedriger angesetzt werden müsse. Dieser Tatsache mussten die Verkäufer sich fügen, und ihre Forderung ermässigen. Der Käufer ging aber in seiner Vorsicht noch

[1]) Beiträge gemäss § 9 K.-A.-G., § 15 des Ges. vom 2. Juli 1875.

weiter und reichte vor Tätigung des Aktes seinen künftigen Bauplan zur Genehmigung ein. Dabei wurde ihm nun ein gewisser Ausbau, der die Abteilung einer Kammer im obersten Dachgeschoss ermöglichte, gestrichen. Dies veranlasste den Käufer zu einem weiteren Abzuge von 1000 Mk., da der Wegfall der Kammer den Mietertrag entsprechend vermindern werde. Zweifellos war er hiermit im Recht; denn immer bemisst sich der Tauschwert eines Grundstücks nach seinem Ertrage, d. h. nach seiner Benutzungs-Möglichkeit. Wenn letztere aber aus Gründen öffentlicher Sicherheit und Ordnung (§ 10 II. 17. Allg. Landr.) beschränkt wird, müssten die Anhänger einer Wertzuwachssteuer folgerichtig auch eine Entschädigung zuerkennen.

Ein anderer Fall: In derselben Stadt wurde 1854 ein grösserer Komplex ausserhalb der Stadt von 3 Erben geteilt. Als nun die Stadt sich ausdehnte, verkauften 1888 die Kinder der ersten ihren Anteil als Fabrikgelände zu einem sehr mässigen Preise. Die anderen warteten. Da erschien aber wenige Jahre darauf eine Polizeiverordnung, welche jene Gegend als „Wohnviertel“ erklärte und sog. „offene Bebauung“ vorschrieb. Da nun Fabriken ausgeschlossen sind, für Wohnhäuser aber die Chancen sehr ungünstig stehen, ist der Erfolg heute der, dass die Eigentümer der beiden anderen Teile zu demselben Preise anbieten, den sie 1888 als zu mässig bezeichneten.

Alles in Allem dürfte auf diese Weise der auf positive Tätigkeit der Gemeinden zurückzuführende Gewinn den durch baupolizeiliche Vorschriften verursachten Nachteil kaum übersteigen. Wenn man dies berücksichtigt, entfällt einer der wichtigsten, zur Rechtfertigung der Steuer stets herangezogenen Gründe.

Wir kommen nun zu dem weiteren, dem interessantesten Grunde zu einer Steigerung der Grundrente: zu der Spekulation. Wir sahen, dass diese einen Wertzuwachs nur dadurch herbeiführen kann, dass sie Baugelände unbenutzt liegen lässt, um die Grundrentenbildung zu beschleunigen. Die Steigerung der Grundrente selbst aber ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen, jedenfalls nicht auf die Spekulation an sich. Ob der Spekulant den Wertzuwachs wirklich bekommt oder nicht, hängt davon ab, ob er genügend lange warten kann. Hierzu aber braucht er soviel Vermögen oder Einkommen, dass er den Wert des Grundstücks einstweilen missen kann. Hierin zeigt sich schon die Tatsache, dass Spekulationsgewinn im Wesentlichen immer auf einem überaus wichtigen Faktor beruht: Dem Kapital. Es ist unbestreitbar, dass die Mitwirkung von Kapital jede Art von Tätigkeit bedeutend erfolgreicher machen kann, ja, dass grosse Gewinne im Grunde nur dadurch zu machen sind, dass ein Kapital eingesetzt,

d. h. riskiert wird. Dabei kommt es natürlich darauf an, dass das Kapital richtig verwendet wird. Es muss eine menschliche Tätigkeit hinzukommen. Je nachdem nun diese Tätigkeit als Arbeit zu bezeichnen ist, oder sich auf die „Disposition" beschränkt, spricht man von Unternehmung oder von Spekulation. Wie steht es nun in dieser Hinsicht mit den Grundstücken?

Wenn ein Spekulant Gelände kauft und liegen lässt, macht er dann einen Gewinn, wenn die jährliche Steigerung der Grundrente den normalen Zinsfuss des hineingesteckten Kapitals übersteigt. Ob solcher Wertzuwachs eintreten wird, kann er niemals bestimmt wissen, immer nur zu beurteilen versuchen. Sehr oft schlägt die Spekulation fehl und die Grundstücke steigen nicht. Ein gewisses Risiko ist daher mit jedem spekulativen Grundstückskauf verbunden, und ein Gewinn ist immer auf die Einsetzung von Kapital zurückzuführen.

Nun wird man einwenden können, dass sehr oft ein spekulativer Grundstückskauf mit keinem Risiko verbunden sei, weil ein Steigen der Grundrente sich mit Notwendigkeit ergeben müsse. Weshalb aber ist dann ein Spekulationskauf überhaupt möglich, d. h. warum verkauft dann der bisherige Eigentümer, anstatt selber den Gewinn zu machen? Doch wohl offenbar nur deshalb, weil er sein Kapital nicht länger in dem Grundstück stecken lassen kann. Ein anderer Grund ist nicht wohl denkbar. Wenn also der endliche Gewinn dem spekulativen Käufer und nicht dem ursprünglichen Eigentümer zufällt, liegt der Grund nur darin, dass der Eine Kapital einsetzen kann, der Andere nicht. Ebenso liegt der Fall natürlich, wenn der Eigentümer aus anderen Gründen — hohes Alter, Unerfahrenheit in kaufmännischen Dingen, — einen sofortigen mässigen Erlös einem später zu erwartenden Wertzuwachs-Gewinne vorzieht.

In dieser Weise ist das Kapital entscheidend beim Einkauf. Beim Verkauf ist es oft nicht anders; es tritt jetzt vielmehr die Frage an den Eigentümer heran, ob er in der Lage ist, Kredit geben zu können. Wenn es sich um Fabrikgelände oder Villenplätze handelt, die durchweg von wohlhabenden Leuten erworben werden, macht dies keine Schwierigkeiten. Ganz anders aber steht es mit der Verwertung von Grundstücken, die sich nur für einfachere Mietshäuser eignen. Hier kommen als Käufer nur kleine Leute in Betracht, die mit geliehenem Kapital Hauseigentümer werden möchten oder Bauunternehmer, die auf diese Weise einen Gewinn machen wollen. In den Rheinischen Industriestädten, wo solche Viertel sich ungemein vermehren, geht der Verkauf von Baugelände dieser Art folgendermassen vor sich. Ein „guter Käufer" zahlt etwa $^1/_4$ an, behält sich aber vor,

dass später ein weiteres Viertel hinter einer auf Grundstück und Bau aufzunehmenden ersten Hypothek als zweite stehen bleibt. Aus der ersten bezahlt er dann die letzten $^2/_4$ und den Bau. Die erste und zweite Hypothek machen zusammen etwa $^5/_6$ des Gesamtwertes aus; die zweite Hypothek ist also nicht gerade eine gute Kapitalanlage. Demgegenüber zahlt ein geringerer Käufer garnichts an, sondern verlangt zunächst noch „Baugelder" obendrein. Diese und der Kaufpreis werden zunächst hypothekarisch eingetragen. Mit ihnen stellt der Käufer ungefähr den Rohbau fertig und nimmt dann eine grosse erste Hypothek von vorher bestimmter Höhe auf, hinter der dann der Verkäufer mit einem vertraglich festgelegten Teil seiner Forderung als zweite Hypothek zurücktritt, nachdem er den übrigen Teil aus der Summe der ersten Hypothek bezahlt bekommen hat. Die erste und zweite Hypothek zusammen machen oft den Wert des Ganzen aus und die Sicherheit der zweiten beruht nur auf der steigenden Grundrente.[1]) Solche Art von Verkauf ist für den Eigentümer nichts weniger als vorteilhaft. Wie die Sachlage aber heute ist, hat er oft nur die Wahl, sein Baugelände in dieser Weise zu verwerten oder gar nicht.

Ebenso steht es mit der sogenannten Aufschliessung von Baugelände. Hierzu gehört immer zunächst ein genügendes Kapital. Der Strassenbau, die Kanalisation und Beleuchtungsanlage usw. kosten grosse Summen. Der Eigentümer muss sie vorlegen, und erst dadurch kann er überhaupt darauf rechnen, die in den Grundstücken verborgene Rente zum Vorschein zu bringen.

In Berlin muss der Eigentümer sogar regelmässig die ersten Häuser auf einem neu erschlossenen Gelände selbst auf eigene Rechnung und Gefahr bauen, wenn er Käufer finden will.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung aller dieser Umstände ist klar: die Grundrente ist zwar vorhanden, aber sie tritt nur im Zusammenwirken mit Barkapital in die Erscheinung. Wenn ein kapitalloser Eigentümer Baugelände in einer der erwähnten Gegenden besitzt, hat er keine Möglichkeit, sich die rechtlich ihm gehörende Grundrente voll und ganz anzueignen. Es bleibt ihm nur übrig, durch Angebot unter Wert einen Kapitalisten zum Kauf zu veranlassen, der dann seinerseits erst die ganze Grundrente herausholt. Der Kapitalist also macht erst den vollkommenen Gewinn, aber nicht durch unverdienten Wertzuwachs, sondern durch Anspannung von Kapital.

---

[1]) Vergl. dazu Eschwege, Privilegiertes Spekulantentum, S. 19 (vom Standpunkt d. Bodenreformer aus). Heft V von Damaschke's „Sozialen Streitfragen".



Ein vorzügliches Beispiel dafür, wie grosse Bedeutung das Kapital in dieser Hinsicht besitzt, ist die innere Kolonisation in den Ostmarken. Wenn dort ein Gut in der Weise aufgeteilt wird, dass neue Ansiedlungen geschaffen oder Teile zu anderen Besitzungen geschlagen werden, so erhalten sämtliche Teile zusammen regelmässig einen höheren Wert als das ungeteilte Gut. Zum mindesten wird für sie ein höherer Preis erzielt. Dieser Gewinn fiel früher nur dem „Güterschlächter" zu, weil nur dieser Kapital genug besass, um die Gesamthypotheken ablösen zu können, die Parzellierungskosten zu tragen, und bis zur völligen Verwertung sein Geld zinslos stecken zu lassen. Wenn man auch das Geschäftsgebahren dieser Leute verurteilte, musste man doch zugeben, dass ohne sie keine Kolonisation möglich war und nur der Wertzuwachsgewinn sie zum Einsetzen ihres Kapitals veranlassen konnte. Demgegenüber hat nun der Staat zu dem vollkommen loyalen Mittel gegriffen, dass er selbst als Unternehmer auftritt, und den Ansiedlern auf diese Weise den Wertzuwachsgewinn zuwendet. Dass aber auch hierbei immer wieder dem Kapital die entscheidende Rolle zufällt, zeigt die Notwendigkeit zum Erlass des Gesetzes betr. Gewährung von Zwischenkrediten von 1900 und die anerkannte Tatsache, dass auch dieses noch nicht genügt.[1])

Es bleibt nun noch zu erörtern, was in den einzelnen Fällen unter „Kapital" zu verstehen ist. Ein Vorrat von Sachgütern kann mit zweierlei Bedeutung als Kapital in die Erscheinung treten, nämlich einmal als Produktionsfaktor, sodann als Rentenquelle. In letzterem Falle wird zutreffender Weise auch das Wort „Vermögen" angewendet. Als Produktionsfaktor fällt dem Kapital die Funktion zu, die Schaffung von Werten zu ermöglichen oder doch wenigstens zu steigern, sei es auch nur dadurch, dass es dem Produzenten Lebensunterhalt und Deckung der Unkosten bis zum Produktionserfolge gewährt. Als Rentenquelle gibt es seinem Eigentümer die Möglichkeit, durch Ueberlassung seines Gebrauchs an andere, eventuell auch durch eigene Nutzbarmachung, eine Rente zu beziehen.

Wenn nun ein Grundstücksspekulant Baugelände kauft und mit Verwendung von Kapital Strassen baut, Wasserleitung, Beleuchtung und Kanalisation anlegt, so ist ohne Weiteres ersichtlich, dass wir es hier mit der ersten Funktion des Kapitals, als Produktionsfaktor zu tun haben. Dabei ist es selbstverständlich, dass der Erlöss die

[1]) Vgl. hierüber Sering: Die innere Kolonisation im östlichen Deutschland (Verein für Soc. Pol. L VI und diesbez. Artikel im H. W. B. d. St.

Summen des Einkaufspreises und des hineingesteckten Kapitals übertreffen muss und dementsprechend kalkuliert wird. Nun ist aber der Preis für die baufertig gestellten Grundstücke durch den zu erwartenden Ertrag fixiert, ein Gewinn kann also nur dadurch erzielt werden, dass zu einem niedrigen Preis gekauft wird. Das aber ist bei solchen Gelegenheiten auch stets der Fall, wie oben ausgeführt. Das Kapital muss eben notgedrungen als Produktionsfaktor hinzutreten und heischt dementsprechend auch seinen Anteil am Gewinn.

Nicht anders steht es mit der Verwendung von Kapital in Form von Baugeldern. Auch hier tritt es als Produktionsfaktor in die Erscheinung, der zur Hebung der vollen Grundrente notwendig ist.

Wenn man nun diesen Gewinn als „unverdient" und „der Allgemeinheit zukommend" bezeichnen will, muss man den Boden der heutigen Wirtschaftsordnung vollkommen verlassen.

Anders allerdings ist die Funktion des Kapitals, wenn der Eigentümer von Grundstücken kein weiteres Kapital investiert, sondern lediglich die gekauften oder zufällig erworbenen Grundstücke liegen lässt, um eine Wertsteigerung abzuwarten. In diesem Falle kann man nicht sagen, dass das Kapital als Produktionsfaktor mit tätig sei, da das Grundstück unverändert bleibt. Vielmehr steht das Kapital hier nur in Beziehung zu seinem Eigentümer (als Vermögen), nicht auch zu einem Produzenten. Dennoch aber kann man hier dem Kapital nicht immer jede Einwirkung absprechen. Sehr oft hat ein kapitalloser Eigentümer ein im Werte steigendes Grundstück, das er nicht entsprechend nützen kann, aber versteuern muss.[1]) Wenn in solchem Falle ein Kapitalist kauft, indem er dem Eigentümer den zur Zeit noch geringen Wert zahlt und zwar in der Erwartung weiterer Wertsteigerung, so kann hierin nur eine nützliche Transaktion erblickt werden. Wir treffen hier auf dieselbe Funktion des Kapitals wie beim Wechseldiskont, nämlich die, einen künftigen Wert in einen gegenwärtigen zu verwandeln. Der Kapitalist muss auf die Zinsen in der Zwischenzeit verzichten, und einen Gewinn macht er erst dann, wenn der Verkaufspreis den Erwerbspreis und Zinsverlust übersteigt. Ein solcher Gewinn ist deshalb gerechtfertigt, weil nur die Aussicht auf ihn den Kapitalisten überhaupt zum Abschlusse des Geschäfts veranlasst. Dennoch aber muss hier betont werden, dass das Kapital an sich hier — im Gegensatz zu den vorigen Fällen — an der Wertsteigerung selbst vollkommen unbeteiligt ist. Noch mehr ist dies der Fall, wenn der Eigentümer unter anderen Umständen, als eben erwähnt, kauft, oder

[1]) Hieran scheiterte bekanntlich die Berliner Wertzuwachssteuer.

gar zufällig erworbenes Gelände liegen lässt. In solchen Fällen ist die Wertsteigerung selbst auf einen oder mehrere der oben angeführten positiven Ursachen zurückzuführen. Nur darin, dass sie schliesslich gerade dieser Person zufällt, zeigt sich die Wirkung des Kapitals, d. h. des Vermögens. Ein Kapitalgewinn liegt also lediglich vom Standpunkt des Eigentümers aus vor, dem sein Besitz, seine Rentenquelle, einen Ertrag abwirft. Ob er sein Geld gegen Zinsen ausleiht, ob er Spekulationspapiere kauft, oder Grundstücke erwirbt, ist von diesem Gesichtspunkt aus gleichermassen zu beurteilen.

Diese Art von Gewinn wird nun von bodenreformerischer Seite nicht minder scharf angegriffen, als der wirklich unverdiente, indem die Sache so dargestellt wird, als ob man sich nur an Grundstückspekulationen zu beteiligen brauche, um auf Kosten anderer genügend Mittel zum Lebensunterhalt, ja zu Ausschweifungen zu gewinnen.[1]) Dem kann man aber doch nur die Frage entgegenhalten, warum sich dann nicht Jedermann auf diese Weise Reichtum erwirbt. Die Antwort kann Jeder geben, der sich praktisch mit dem Terrainhandel beschäftigt hat: weil erstens Sachkenntnis, zweitens Geschick und drittens Kapital dazu gehört. Mit diesen drei Faktoren aber kann man überall Erfolge erzielen, nicht nur in der Grundstücksspekulation!

Ausser den genannten gibt es nun noch einen weiteren Bestandteil, der durchweg als „Wert"-Erhöhung bezeichnet wird, obgleich er auf einer ganz anderen Grundlage beruht. Es ist auseinandergesetzt, dass der Wert eines Grundstücks sich nach seinem Ertrage bemisst und im Preise zum Ausdruck kommt. Der Preis wiederum wird durch eine bestimmte Geldeinheit ausgedrückt, und so ist es möglich, die verschiedensten Ertragswerte von Grundstücken (z. B. Kornernten, Forstnutzung, Mietertrag), auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen. Auf diese selbe Weise sind auch Werterhöhungen festzustellen, durch Vergleichung der Preise desselben Grundstücks zu verschiedenen Zeiten. Alles dies aber setzt voraus, dass eine Geldeinheit vorhanden ist, die unter allen Verhältnissen und zu allen Zeiten dieselbe bleibt. Eine solche ist aber nicht vorhanden. Unsere heutige Mark ist keineswegs ein Drittel des ehemaligen Thalers, und ein Taler von 1870 war keineswegs dasselbe wie ein Taler von 1820. Der Tauschwert des Münz-Geldes ist in stetem Sinken begriffen, und wird auch noch weiter sinken. Es ist daher verfehlt, ohne Weiteres eine Wertsteigerung anzunehmen, wenn heute für ein Grundstück mehr bezahlt wird, als früher. Wenn heute für ein Haus nur dreimal soviel Mark erlöst werden, als es ehemals Taler gekostet hat, so ist der Wert ganz zweifellos gesunken,

[1]) Damaschke: Bodenreform, S. 79. (Prozesse gegen Sternberg u. Wolf.)

und eine Erhöhung des nominellen Kaufpreises ist noch kein Beweis für eine Wertsteigerung. Um wieviel allerdings der Geldwert gesunken ist, lässt sich kaum feststellen, weil ein tertium comparationis fehlt.[1]) Frühere Versuche, den Getreidepreis hierfür zu nehmen, können nicht zum Ziele führen, weil hier neue überseeische Verbindungen und ähnliches von zu grossem Einfluss sind. Auch der Wert menschlicher Arbeitskraft versagt, weil der standard of life des Arbeiters sich ändert. Wenn nun aber auch genaue Bestimmungen nicht möglich sind, so kann man doch sagen, dass die Entwertung des Geldes im Verlaufe einiger Jahrzehnte immerhin eine Anzahl Prozente beträgt. Ein eigentümliches Ding ist es daher um die „Präsumtion allgemeiner Wertsteigerung", von welcher Oberbürgermeister Adickes in Frankfurt ausgegangen ist. Dort werden nämlich[2]) Zuschläge zur Umsatzsteuer erhoben, welche bis zu 6% bei mehr als 60 jährigem Besitz von unbebauten Grundstücken betragen. Dazu kommen 2% Umsatzsteuer, also 8% vom Werte, nicht nur vom Wertzuwachs! Da die Frankfurter Verhältnisse dem Stadtoberhaupte am besten bekannt sein werden, ist anzunehmen, dass die Massnahme dort am Platze ist. Im Uebrigen aber ist sie mit grosser Vorsicht zu betrachten. Zwar mag an der Peripherie stark anwachsender Städte eine allgemeine Wertsteigerung aller Grundstücke ohne Weiteres zu präsumieren sein. Aus dem Inneren von Städten aber sind genügend Beispiele anzuführen, bei denen die Preise in den letzten 50 Jahren so wenig gestiegen sind, dass mit Rücksicht auf den sinkenden Geldwert eher ein Verlust verzeichnet werden müsste. In solchen Fällen würde also eine Umsatzsteuer von 8% einen direkten Verlust bereiten. Es lassen sich ferner Fälle nachweisen, in denen ein Wertzuwachs, der nach 30 Jahren eingetreten war, nach 50 Jahren zum Teil wieder fortfiel, weil durch Polizeiverordnungen die Bebauungsfähigkeit eingeschränkt wurde und dergleichen mehr.

Zuzugeben ist nun allerdings, dass die Grundstückswerte durchweg mehr gestiegen sind, als die Entwertung des Geldes beträgt. Bei der Umwandlung von landwirtschaftlichen Grundstücken in Baugelände vollends tritt letztere sehr zurück. Immer aber macht sie einen gewissen Bestandteil des „Wertzuwachses" aus, und eine Steuer muss darauf Bedacht nehmen, diesen freizulassen.

---

[1]) Ueber die Natur der Geldentwertung und ihre praktische Bedeutung in den letzten Jahrzehnten vgl. die Schrift von Dr. Paasche in den Conrad'schen Abhandlungen 1878.

Ein eigentümliches Ding ist es daher um die „Präsumtion allgemeiner

[2]) Vergl. Seite 45, 46.

Die Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes.

Nach dem preussischen Einkommensteuergesetz vom 19. Juli 1906[1]) ist eine Besteuerung des Wertzuwachses unter gewissen Voraussetzungen möglich. Das Gesetz kennt drei Arten von Wertzuwachs, nämlich solchen, der als Einkommen aus Handel und Gewerbe aufzufassen, ferner solchen, der als Einkommen aus Kapitalvermögen, und zwar Spekulationsgewinn aufzufassen, endlich solchen, der gar kein Einkommen, sondern Vermehrung des Stammvermögens darstellt. Dieser Unterschied wird festgestellt in § 7[2]) des Gesetzes in Verbindung mit §§ 6, 11d, 13.[3]) Allerdings redet § 7 nur von Grundstücken; für andere Arten von Gegenständen ergeben sich indes die gleichen Folgerungen aus den anderen Paragraphen.

Zunächst sagt § 6, dass die gesamten Einkünfte aus Handel und Gewerbe als steuerpflichtiges Einkommen gelten. Hiermit im Einklang steht dann die Bestimmung des § 7, dass Einnahmen aus gewerbsmässig[4]) unternommenen Grundstücksverkäufen keine Ausnahme von § 6 begründen.

Handel besteht nur darin, dass Gegenstände ge- und verkauft werden. Handelsgewinn setzt daher schon begrifflich einen gewissen Wertzuwachs voraus. Sehr oft ist dieser allerdings nur subjektiv, indem die Gegenstände nur am Verkaufsort oder zur Verkaufszeit mehr wert sind. Allein auch der Gewinn aus reinem objektiven Wertzuwachs, wie er hier in Rede steht, fällt unter den Begriff des Handelsgewinnes.

Nun muss man in jedem kaufmännischen Betriebe unterscheiden zwischen Anlage- und Betriebskapital. Nur ein Wertzuwachs an letzterem kann den Ertrag des Geschäftes und damit das Einkommen des Geschäftsinhabers vermehren. Nur diejenigen Einnahmen kommen

[1]) Dieses weist hinsichtlich unserer Frage keine Aenderung gegen seine frühere Fassung vom 24. Juni 1891 auf.

[2]) Früher § 8.

[3]) Früher §§ 7, 12d, 14.

[4]) Hierfür ist die Voraussetzung, dass nach dem allgemeinen Gewerbebegriffe der Betrieb von Handel und Gewerbe vorliegt. E. O. V. G. i. St. Bd. 9, S. 129.

daher in Frage, „die entweder unmittelbar durch den Betrieb des Unternehmers dem Inhaber zugeflossen oder von ihm geschaffen sind, oder sich unmittelbar als Früchte des in dem Unternehmenden werbenden Anlage- und Betriebskapitales darstellen".[1])

Nach § 13 ist der Gewinn aus Handel und Gewerbe nach den allgemeinen Grundsätzen (§§ 7 u. 8), d. h. durch Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben zu ermitteln, soweit es sich jedoch um Vollkaufleute handelt nach Inventur und Bilanz, welche Vermögen und Schulden gegenüberstellt. Bei Vollkaufleuten ist demnach in erster Linie das Gewinn- und Verlustkonto zu berücksichtigen. Hier findet sich der Gewinn, der sich aus dem bereits erfolgten Verkaufe von Grundstücken oder Warenbeständen sowie auch aus rein bilanzmässiger höherer Bewertung der vorhandenen (§ 40 HGB.) ergibt.

Hieraus folgt, dass ein zur Zeit der Bilanzaufstellung vorhandener Wertzuwachs an Warenvorräten zu versteuern ist, auch wenn er noch nicht durch Veräusserung der Waren als Gewinn vereinnahmt ist.

Minderkaufleute können ihren Gewinn nicht durch eine kaufmännische Bilanz feststellen, sondern nur durch Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben ermitteln. In diesem Falle haben sie aber die zu dem betreffenden Zeitpunkt vorhandenen Warenbestände mit ihrem zeitigen Werte den Roheinnahmen zuzurechnen und die bei Beginn der Wirtschaftsperiode vorhanden gewesenen neben den Betriebsabgaben in Abzug zu bringen.[2]) Auch bei Minderkaufleuten also kann ein Wertzuwachs an Warenbeständen besteuert werden, ehe der Gewinn dem Betreffenden durch einen Verkauf endgültig zu Teil geworden ist.

Im Gegensatze zu diesen Wertzuwachsgewinnen aus gewerbsmässigen Verkäufen ergibt sich für Gewinne aus Gelegenheitsspekulationen die Eigenschaft als Einkommen aus Kapitalvermögen nicht ohne Weiteres aus dem in § 6 festgelegten Einkommenbegriff. Wer kein Kaufmann ist, kann auch keinen Unterschied zwischen Anlage- und Betriebskapital machen, kann vielmehr nur Vermögen besitzen, dessen Zinsen und Erträge er verwendet. Wenn nun ein Stück dieses Vermögens im Werte steigt, so würde dies zunächst als Vermögenszuwachs aufgefasst werden können. Dieser Auffassung aber tritt der Gesetzgeber entgegen, indem er sagt: nur Einnahmen aus dem nicht gewerbsmässig oder zu Spekulationszwecken unternommenen Verkauf von Grundstücken sollen als Vermehrung des Stammvermögens gelten. Gewinn aus Grundstücksspekulation gilt demnach als Einkommen und

---

[1]) E. O. V. G. i. S. X. S. 261.

[2]) Art. 18 der alten Ausführ.-Anw. und E. O. V. G. IX, S. 95.

zwar aus Kapitalvermögen gemäss § 11d.[1]) „Auch wenn es sich um Grundvermögen handelt, ist nicht dieses, sondern das Geldkapital die Quelle, aus welcher der Gewinn fliesst."[2])

Ein solcher Spekulationsgewinn ist zu berechnen „durch Gegenüberstellung einerseits der Anschaffungspreise unter Hinzurechnung der auf die Erhöhung des Kapitalwertes sowie auf die Erhaltung und Bewirtschaftung der betr. Grundstücke verwendeten Kosten — mit Ausschluss der Zinsen des eigenen Kapitals des Steuerpflichtigen — andererseits der erzielten Erlöse abzüglich der Verkaufskosten".[3])

Demnach wird hier sowohl ein rein objektiver Wertzuwachs, wie ein Gewinn aus Konjunkturpreisen erfasst. Voraussetzung ist jedoch immer, dass der Gewinn auch tatsächlich durch Veräusserung vereinnahmt ist. Denn da ein Gelegenheitsspekulant nicht, wie ein Vollkaufmann, Bilanz zieht, oder auch nur wie ein Minderkaufmann seinen Gewinn nach kaufmännischen Grundsätzen ermittelt, kann es sich bei ihm immer nur um Gegenüberstellung tatsächlicher Einnahmen und Ausgaben handeln.

Daraus, dass das Gesetz hier die Eigenschaft von Wertzuwachsgewinnen als steuerpflichtiges Einkommen an das subjektive Merkmal spekulativer Absicht knüpft, ergibt sich, dass in jedem einzelnen Falle zu prüfen ist, ob eine spekulative Absicht vorgelegen hat.[4]) Eine solche kann aber nur dann angenommen werden, „wenn die spekulative Absicht der Gewinnerzielung durch spätere Veräusserung die einzig massgebende Ursache für den Erwerb gewesen ist".[5]) Selbst wenn der Erwerber eine spekulative Absicht hatte, aber erst seine Erben den Gewinn durch Veräusserung tatsächlich machen, liegt kein Spekulationsgewinn vor.[6]) Eine Vermutung dafür, dass der bei dem Verkaufe eines Grundstücks erzielte Gewinn aus einem Spekulationsgeschäft hervorgegangen sei, besteht niemals.[7])

Wenn nun endlich ein Wertzuwachsgewinn sich aus einem Verkaufe ergibt, der weder gewerbsmässig noch in spekulativer Absicht vorgenommen ist, gilt er garnicht als Einkommen, sondern als Vermehrung des Stammvermögens, die von der Einkommensteuer garnicht erfasst wird.

---

1) E. O. V. G. i. St. II, S. 315, Ausf.-Anw., Art. 9.
2) Fuisting I, S. 63.
3) E. O. V. G. i. St. II, S. 185.
4) E. O. V. G. i. S. VI, S. 277.
5) E. O. V. G. i. S. X, S. 64.
6) E. O. V. G. i. St. II, S. 91.
7) E. O. V. G. i. St. VI, S. 277.

Kritische Betrachtung der Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes.

Die Frage, ob ein Wertzuwachs als Einkommen aufzufassen ist oder nicht, entscheidet sich danach, wo die Grenze zwischen Einkommen und Vermögenszuwachs gezogen wird. Der Begriff des Einkommens steht nicht unbestritten fest. Die ältere Nationalökonomie verstand im Anschluss an Hermann unter Einkommen einer Person die Güter, die sie innerhalb eines Jahres ohne Schmälerung ihres Stammvermögens verzehrt hat. Neuerdings wird diese Richtung von Schmoller und Schanz vertreten. Demgegenüber wird von anderer Seite die regelmässige Wiederkehr als Merkmal betont.[1]) Eine eingehende Begriffsbestimmung hat Fuisting aufgestellt. Hiernach ist Einkommen „die Gesamtheit der Sachgüter, welche in einer bestimmten Periode (Jahr) dem Einzelnen als Erträge dauernder Quellen der Gütererzeugung zur Bestreitung der persönlichen Bedürfnisse für sich und für die auf den Bezug ihres Lebensunterhaltes von ihm gesetzlich angewiesenen Personen (Familie) zur Verfügung stehen.“[2]) Dieser Begriff entspricht der Auffassung des wirtschaftlichen Lebens, welches ausserordentliche Einnahmen, die aus keiner dauernden Quelle stammen, niemals zum Einkommen rechnet. Nur das Merkmal, dass die Güter für den Lebensunterhalt zur Verfügung stehen müssen, scheint nicht notwendig. Denn nach unseren Gesetzen wird schon von vorne herein ein gewisser Teil (Steuern) der Verwendung für den Lebensunterhalt entzogen. Dieser Teil wird jedoch stets mit zum Einkommen gerechnet. Nichts destoweniger aber behält Fuistings Definition ihren Wert, weil sie den Einkommensbegriff an dauernde Quellen anknüpft. Was Hermann und Schmoller definieren, ist mehr der Begriff „Einnahme“, welcher die Entstehung der betreffenden Güter nicht berücksichtigt.

Wenn man jede „Einnahme“ zum „Einkommen“ rechnet, muss man alle Wertzuwachsgewinne als einkommensteuerpflichtig erklären. Wenn man dagegen den Fuisting'schen Begriff zu Grunde legt, gelangt man zum Gegenteil.

---

[1]) z. B. Neumann in Tübingen verlangt „eine ständige Bezugsquelle“, jedoch rechnet er den Zuwachs am Anlagekapital zum Einkommen.

[2]) Fuisting IV, S. 110.

Das preussische Einkommensteuergesetz hat nun einen Mittelweg eingeschlagen. Es knüpft in § 6 den Einkommensbegriff an dauernde Quellen an, schafft aber für Wertzuwachsgewinne eine Ausnahme in § 7. Es geht dabei von subjektiven Merkmalen aus. Genau dieselben Gewinne werden versteuert oder nicht versteuert, je nachdem der Betreffende gewerbsmässig oder in spekulativer Absicht gehandelt hat oder nicht. Als Grundgedanken hierfür gab der Finanzminister im Abgeordnetenhause an:[1])

„Es ist kein Grund vorhanden, Spekulationsverkäufe bei Mobilien und Immobilien verschieden zu behandeln. Wenn jemand einen fortlaufenden Gewinn aus dem Kaufe und Verkaufe von Grundstücken zieht, so muss er ebenso behandelt werden, wie derjenige, welcher einen solchen Gewinn aus dem Kaufe und Verkaufe von Mobilien zieht."

Dieser Gedanke ist zweifellos richtig, sofern es sich um gewerbsmässige Grundstücksveräusserungen handelt. Für Gelegenheitsspekulationen dagegen trifft im Prinzip die Fuisting'sche Ansicht zu, dass solche Gewinne nach wirtschaftlicher Auffassung das Vermögen berühren und sich zur Besteuerung als Einkommen nicht eignen.[2]) Der Gesetzgeber hat ja aber auch nur eine Ausnahme geschaffen, und zwar eine solche, für die sich verschiedene Gründe geltend machen lassen.

Nach unserer heutigen Anschauung rechnen wir zu einem Rechtssubjekt gewissermassen sein Vermögen hinzu und schaffen so erst den Begriff der wirtschaftlichen Person. Nun ist oben die Anschauung entwickelt, dass Spekulationsgewinn im Wesentlichen Kapitalgewinn sei, der in Verbindung mit einer gewissen Tätigkeit in die Erscheinung tritt. Wer diese Auffassung teilt, muss zu dem Ergebnis kommen, dass jeder Gewinn, der auf diese Weise gemacht wird, wirtschaftlich dem Einkommen gleichzustellen, wenn auch nicht gerade als solches zu bezeichnen ist.

Ein Wertzuwachsgewinn an Grundstücken, der auf Spekulation zurückzuführen ist, enthält Bestandteile, die zum Mindesten mit dem Einkommensbegriff nahe verwandt sind. Wie erwähnt, kauft ein Spekulant Grundstücke nur in der Erwartung steigender Grundrente. Dafür aber muss er auch Opfer bringen. Nehmen wir an, ein Spekulant verwendet Mk. 100 000,— Vermögen dafür, Baugelände zu kaufen, das er ausreifen lassen und dann verkaufen will. Die Mk. 100 000,— würden ihm, in Papieren angelegt, etwa Mk. 4000,— Zinsen bringen

---

[1]) Sten.-Ber. 1891, S. 863/64.

[2]) Fuisting IV, S. 156.

auf die er nun verzichten muss.[1]) In 10 Jahren also setzt er Mk. 40 000,— Zinsen zu, hat demnach erst dann einen Gewinn, wenn er höher als zu Mk. 140 000,— verkauft. Wenn er nun diese Grundstücksspekulation nicht gemacht hätte, wäre es ihm nicht erspart geblieben, die Mk. 4000,— Zinsen jährlich zu versteuern. So aber betrachtet er die Zinsen als Einnahmen, die er einstweilen sich aufsummen lässt, um sie später mit einem Schlage zu erheben aber nicht zu versteuern. Hier ist ein Fall, wo der Grundgedanke der englischen Erbschaftssteuer am Platze wäre,[2]) welche den Einzelnen mit Einkommensteuer ziemlich verschont, um die summierten Beträge nach statistischer Berechnung nach dem Tode auf einmal zu erheben.

Wenn der Spekulant mit fremdem Kapital gearbeitet hat, also Zinsen zahlen muss, trifft dies natürlich nicht zu. Solchem Gedanken hat aber auch das Oberverwaltungsgericht Rechnung getragen, indem es sagt, dass die Zinsen eigenen Kapitals dem Gewinn zuzurechnen, die Zinsen fremden Kapitals dagegen als Betriebsunkosten abzuziehen seien.[3]) Auf diese Weise werden bei Spekulationsgewinnen die Steuern gewissermassen nacherhoben. So wie bei unbebauten Grundstücken liegt die Sache bei bebauten allerdings nicht. Aber auch wenn ein Grundstück angemessen bebaut ist, wird nur ein Teil des Kaufpreises verzinst, nicht aber der ganze. Denn wenn ein Grundstück überhaupt Spekulationsobjekt ist, muss ein Steigen der Grundrente zu erwarten sein, und demgemäss auch der Preis sogleich über den momentanen Ertragswert hinaus steigen. Ein Zinsverlust, der später wieder eingeholt werden soll, ist daher bei einer Spekulation meist unvermeidlich. Aber auch ganz abgesehen davon, dass meist Zinsen unversteuert bleiben, müssen wir hier auf den S. 24 ff d. Abh. versuchten Nachweis zurückgreifen, dass Spekulationsgewinn im Wesentlichen Kapitalgewinn ist; man kann ihn daher in gewisser Weise als Ertrag des Kapitalvermögens ansehen. Wo sollte auch eine genaue Grenze zwischen Einkommen und Vermögenszuwachs zu finden sein? Wenn jemand ganz sicheres Einkommen aus seinem Kapital erzielen will, kauft er Staatspapiere. Will er mit Vorsicht spekulieren, kauft er Aktien, von denen er sich eine Kurssteigerung verspricht. Geht er schon etwas weiter, kauft er vielleicht neu ausgegebene Aktien, die sich erst befestigen sollen und geht er noch einen Schritt weiter, so kauft er Grundstücke.

---

[1]) Dass er Grundsteuern zahle, wird man hiergegen nicht einwenden können, denn einmal ist die Grundsteuer nicht staatlich, sodann aber zahlt sie ein Käufer schon gar nicht mehr, da jedes Grundstück um den Kapitalwert einer auferlegten Steuer im Preise fällt.

[2]) Begründung der englischen Erbschaftssteuer vor dem Parlament 1853. Vgl. dazu Fin.-Arch. VII, S. 668 f, 719 f, Handw.-Buch III, S. 699.

[3]) E. O. V. G. III, S. 26; IX, S. 212.

Nun würde man aber auch de lege ferenda solche Gewinne nicht mit einkommensteuerpflichtig machen können, da hier eine Ausnahme vom Einkommensbegriff geschaffen werden müsste, welche die Einheitlichkeit jedes Gesetzes stören würde. Hierdurch aber entsteht eine gewisse Lücke in der Besteuerung. Eine direkte Steuer muss in erster Linie die Leistungsfähigkeit berücksichtigen. Diese aber zeigt sich weniger im Einkommen, als in den Einnahmen im Ganzen. Die Anknüpfung an dauernde Quellen, wie sie sich bei einer Einkommensteuer begrifflich ergibt, hat in dieser Hinsicht keine durchschlagende Bedeutung, da die Veranlagung jedes Jahr neu geschieht. Wenn man den Grundsatz, Jeden nach seiner Leistungsfähigkeit zu besteuern, vollkommen durchführen wollte, müsste man demnach neben der Einkommensteuer eine besondere Steuer in gleicher Höhe von allen ausserordentlichen Einnahmen erheben. Heute dagegen werden von ausserordentlichen Einnahmen Erbschaften nach subjektiven Merkmalen verschieden, Lotteriegewinne nach allgemeinen Sätzen, gewerbsmässige und auf Spekulation beruhende Wertzuwachsgewinne wie Einkommen, nicht spekulative Wertzuwachsgewinne garnicht versteuert.

Wenn man hier einen Ausgleich schaffen wollte, gelangte man im Wesentlichen zu einer allgemeinen Erwerbssteuer, welche aus Einkommensteuer und Steuer auf ausserordentliche Einnahmen bestände. Daneben würden Ertrag- und Vermögenssteuern nach wie vor ihren Platz behaupten können. Die Steuer auf ausserordentliche Einnahmen würde in solchem System als direkte Steuer aufzufassen sein, denn sie will nicht die Forderung der Allgemeinheit der Besteuerung erfüllen, sondern die Leistungsfähigkeit zugrunde legen. Alle ausserordentlichen Einnahmen, sei es aus Wertzuwachsgewinnen, Erbschaften, Schenkungen und dergl. erhöhen in der Wirtschaftsperiode, in welcher sie auffallen, zweifellos die Leistungsfähigkeit des Betreffenden, ebenso wie eine einmalige Vermehrung des Einkommens in einem ausserordentlich guten Geschäftsjahre. Nur letzteres aber dient heute als Besteuerungsmasstab.

Dass die Einführung solcher Steuer mit ausserordentlichen Schwierigkeiten verbunden sein würde, ist nicht zu verkennen. Eine grosse Erleichterung würde aber die heutige Vermögens-(Ergänzungs-) Steuer bilden, welche allerdings noch durch Einführung des Deklarationszwanges ausgebaut werden müsste.

Solche Steuer würde den grossen Vorzug haben, dass sie in das System unserer heutigen Steuern vollkommen hineinpasste und jede Leistungsfähigkeit gleichermassen träfe. Sie würde dadurch dem Mangel abhelfen, dass gewisse Gewinne gar nicht, andere nur von der

Einkommensteuer, und wieder andere noch ausserdem von einer Kommunalsteuer, und zwar gleich mit den 10 fachen Sätzen der Einkommensteuer getroffen werden.

Gegen den Gedanken der Einführung solcher Steuer wird meist die Tatsache geltend gemacht, dass heute überaus wenige Spekulationsgewinne von der Einkommensteuer tatsächlich getroffen werden. Dies liegt aber hauptsächlich an der Praxis des Oberverwaltungsgerichts, und wenn noch andere Gründe hinzukommen, treffen sie für jede kommunale Wertzuwachssteuer nicht minder zu als für eine staatliche.

Im Anschluss an die bisherigen Steuergesetze würde eine derartige Besteuerung folgendermassen erfolgen können. Für die Ergänzungssteuer werden jährlich von den Steuerpflichtigen ihre Grundstücke dem gemeinen Werte nach angegeben und veranlagt. Es finden darauf Anwendung die Grundsätze über „Wertbestimmung" aus dem Ergänzungssteuergesetz und „Steuererklärung" sowie „Veranlagung" und „Rechtsmittel" aus dem Einkommensteuergesetz. Städte mit Grundsteuer nach dem gemeinen Wert richten sich nach der staatlichen Veranlagung. Ebenso möglich ist es natürlich, ohne Erklärung nur eine Veranlagung durch staatliche oder kommunale Behörden herbeizuführen. In bestimmten Zeiträumen, etwa alle 5 Jahre, wird die Wertdifferenz berechnet und bei Erhöhung dem Einkommen des Steuerpflichtigen zugezählt, bei Verminderung abgezogen. Ein Wertzuwachs wird also ebenso wie Einkommen und zwar in den progressiven Sätzen des Gesetzes mit versteuert. Dabei hat der Zensit die Wahl, ob er den auf den Wertzuwachs entfallenden Teil bar bezahlen oder auf das Grundstück eintragen lassen will. In letzterem Falle kann solcher Eintragung unbedenklich der Vorrang vor allen anderen Belastungen eingeräumt werden, da mit einem Wertzuwachs immer eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist. Bei einem Verkaufe wird jeder rückständige Steuerbetrag fällig, auch wenn noch keine 5 Jahre verflossen sind.

Für die anderen ausserordentlichen Gewinne muss ein entsprechender modus für die Besteuerung wie Einkommen gefunden werden.

Die Gemeinden können dazu ihre Zuschläge erheben.

Eine solche Steuer würde eine Lücke unserer Gesetzgebung im Sinne unserer Rechts- und Wirtschaftsordnung ausfüllen und gleichzeitig die Forderung einer Besteuerung des Wertzuwachses verwirklichen.

Die Bestimmungen des Gewerbesteuergesetzes.

Die Gewerbesteuer nach dem Gesetze vom 24. Juni 1891 wird in Preussen staatlich veranlagt aber von den Gemeinden erhoben. Sie ist eine Realsteuer, welche den objektiven Ertrag des Gewerbes trifft. Als Besteuerungsmassstab dient ihr in erster Linie der Geschäftsertrag, in zweiter die Höhe des Anlage- und Betriebskapitals. Hierdurch wird die Zugehörigkeit des Betriebes zu den einzelnen Klassen bestimmt. Die Feststellung bezw. Verteilung der Steuer selbst richtet sich nach dem Ertrage, der nach § 22 zu berechnen ist.

Es fragt sich nun, inwieweit ein Wertzuwachs von der Steuer erfasst wird, d. h., inwieweit er dem als Besteuerungsmassstab dienenden Ertrage anzurechnen ist.

In jedem Gewerbe muss man unterscheiden zwischen Anlage- und Betriebskapital. Ersteres dient als ständige Grundlage des Betriebes, Letzteres soll durch häufigen Umsatz vermehrt werden, und dadurch einen Ertrag abwerfen. Beide können nun Stücke enthalten, die einen Wertzuwachs erfahren, aber nur ein Wertzuwachs an Stücken des Betriebskapitals kann als Teil des Ertrages aufgefasst werden. „Ertrag im Sinne des Gewerbesteuergesetzes ist der Inbegriff dessen, was innerhalb einer gewissen Periode an Geldwerten, Gütern oder Nutzungen durch objektiven Gewerbebetrieb hervorgebracht wird".[1]) Da nun der Geschäftsbetrieb im Wesentlichen aus einem gewinnbringenden Umsatz des Gewinnkapitals besteht, muss auch ein Wertzuwachs an seinen Bestandteilen dem Ertrage zuzurechnen sein.

Der als Besteuerungsmassstab dienende Ertrag ist selbstverständlich, wenn es auch im Gesetze nicht ausdrücklich gesagt ist, nach der Inventur und Bilanz zu berechnen, welche steuerlich allerdings nicht unbedingt massgebend sind, sondern mehr als Erkennungsquelle dienen.[2]) Wenn nun Stücke des Betriebskapitals, d. h. Waren,

[1]) O. V. G. i. St. IV, S. 360.

[2]) Fuisting III, S. 132.

einen Wertzuwachs erfahren haben, muss ein durch Veräusserung bereits vereinnahmter Gewinn auf dem Gewinn- und Verlustkonto in die Erscheinung treten. Noch vorhandene Bestände, die im Werte gestiegen sind, vermehren entsprechend die Aktiva, welche nach dem jeweiligen gemeinen Werte anzusetzen sind. Jeder Wertzuwachs an Stücken des Betriebskapitals also vermehrt um seinen vollen Betrag den Rohertrag des Geschäftes, von dem aus der als Besteuerungsmassstab dienende Reinertrag nach steuerrechtlichen und kaufmännischen Grundsätzen zu ermitteln ist.

Für Minderkaufleute gilt dies ebenso wie für Vollkaufleute.

Wertzuwachs am Anlagekapitale kann allerdings auch in bestimmten Fällen als Besteuerungsmassstab dienen. Wenn nämlich nach § 6 ein Betrieb nur auf Grund des Anlagekapitals einer Steuerklasse zugeteilt ist, kann ein Wertzuwachs dahin wirken, dass der Betrieb einer höheren Klasse zugeteilt werden muss. Das Anlagekapital ist nach dem gemeinen Werte seiner einzelnen Bestandteile anzusetzen, daher kann auch ein Wertzuwachs in dieser Hinsicht entscheidend sein. In der Praxis allerdings wird solcher Fall ausserordentlich selten vorkommen.

Die Bauplatzsteuer nach dem Kommunalabgabengesetz.

Schon bei Erlass des Kommunalabgabengesetzes hat man an eine Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses gedacht. Man ging dabei von dem Gedanken aus, dass der Wertzuwachs eines Grundstücks vornehmlich dann in die Erscheinung trete, wenn durch Festsetzung von Fluchtlinien die Möglichkeit einer Bebauung geschaffen werde. Wo nun aber eine Fluchtlinie festzusetzen sei, habe die Gemeinde zu bestimmen,[1]) welche dadurch einigen Grundbesitzern Vorteile zuwende, welche anderen nicht zu Teil werden. Jeder Plan einer Festsetzung wecke aber gleich eine wilde Spekulation, da sich jeder diejenigen Streifen sichern wolle, die voraussichtlich an die Fluchtlinie stossen würden. Um hier gewissermassen einen Ausgleich zu schaffen, hat man im Kommunalabgabengesetz § 27, Abs. 2 die Möglichkeit vorgesehen, Liegenschaften, welche durch Festsetzung von Baufluchtlinien in ihrem Werte erhöht sind, mit einer entsprechend höheren Steuer zu belegen, als die übrigen Grundstücke der Gemeinde. Die Bestimmung enthält also eine Ausnahme von dem allgemeinen Grundsatze des § 27, Abs. 1, dass Steuern vom Grundbesitz nach gleichen Normen und Sätzen zu verteilen sind.

Als Grund für die Einführung der Bauplatzsteuer in das Kommunalabgabengesetz geben die Motive an, dass solche Grundstücke regelmässig ohne Zutun des Besitzers und infolge der Veranstaltungen der Gemeinde eine beträchtliche Wertsteigerung erfahren.

Es wird noch hinzugefügt, dass durch solche Besteuerung einer ungesunden Terrainspekulation entgegen gewirkt werden könne; die Steuer sei eine billige und gerechte Vorbelastung ohne empfindlichen Druck, und da nur die an Baufluchtlinien gelegenen Grundstücke zu treffen seien, werde Missbräuchen vorgebeugt.

---

[1]) Vgl. aber § 1, Abs. 1/2, Ges. v. 2. Juli 1875.

Aus diesen Gesichtspunkten heraus sah der Regierungsentwurf folgenden Wortlaut vor:

„Liegenschaften, welche an einer Baufluchtlinie gelegen sind (Bauplätze), können mit einem höheren Steuersatz als die übrigen Liegenschaften herangezogen werden."

Hiernach also sollten nur die Sätze der allgemeinen Grundsteuer für Bauplätze erhöht werden können. Demgegenüber schuf das Abgeordnetenhaus insofern eine Aenderung,[1]) als auf seine Veranlassung die zugelassene höhere Heranziehung von Bauplätzen den Charakter einer eigenen Steuer erhielt, die durch Steuerordnungen eingeführt werden kann. Die heutige Fassung der Bestimmung ist zurückzuführen auf den Vorschlag der Kommission, der den ausdrücklichen Beifall des Finanzministers v. Miquel fand.

Der Grundgedanke der Bestimmung bleibt auch nach der neuen Fassung im Wesentlichen derselbe. Nur unbebaute Grundstücke (= Liegenschaften) deren Wert durch Neufestsetzung von Baufluchtlinien erhöht ist, auch wenn sie nicht direkt an die Baufluchtlinien grenzen, können herangezogen werden.[2]) Aus den Verhandlungen des Abgeordnetenhauses ergibt sich aber, dass insofern der Besteuerung eine scharfe Grenze gezogen ist, als nur Werterhöhungen infolge Fluchtlinienfestsetzung herangezogen werden können. Jeder, auf andere Umstände zurückzuführende Wertzuwachs soll frei bleiben. In diesem Sinne sagt auch die Ausführungsanweisung:

„Sofern die Werterhöhung nicht eine Folge der Festsetzung von Baufluchtlinien, sondern ein Ergebnis anderer Ursachen ist, erscheint die Besteuerung nicht statthaft."

Hiernach muss bei Erlass einer Steuerordnung vor allem darauf Bedacht genommen werden, dass nach ihrer Fassung dieser Teil des Wertzuwachses gesondert berechnet und erfasst wird. Im Allgemeinen wird die Berechnung durch Vergleiche mit ähnlichen Grundstücken vorgenommen. Einer anderen Berechnungsart stehen jedoch keine Bedenken entgegen.[3]) Dass die Werterhöhung eine dauernde sei, wird nicht erfordert.[4])

Nach Inkrafttreten des Kommunalabgabengesetzes hat man in verschiedenen Gemeinden mit der Bauplatzsteuer Versuche gemacht. Berlin erliess unter dem 19. Januar 1895 eine diesbezügliche Steuerordnung, welche indes kaum in die Praxis übersetzt worden ist, weil sie sich als undurchführbar herausstellte.

---

1) Sten.-Ber. 1893, IV, S. 2026 ff.

2) Nöll-Freund, Kommunalabgabengesetz, S. 360.

3) E. O. V. G. 43, S. 44.

4) Preuss.-Verw.-Bl. Bd. 22, S. 145.

„Der Kardinalfehler lag darin, dass man als Kriterium für die Besteuerung eines Bauplatzes ohne Rücksicht auf die Bebauungsmöglichkeit die Werterhöhung durch die Festsetzung von Baufluchtlinien festgestellt hatte."

„Ferner gab er keine sicheren Grundsätze zur Ermittelung der steuerpflichtigen Wertdifferenz."

„Endlich war auch im konkreten Falle trotz der Definition des Gesetzgebers der Begriff Bauplatz vielfach unklar."[1])

Es kam noch hinzu, dass das Oberverwaltungsgericht in einem Urteile vom 11. Juli 1896 erklärte,[2]) nur auf solche Bauplätze sei die Steuer anwendbar, welche nach dem Inkrafttreten des Baufluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 eine Werterhöhung durch Fluchtlinienfestsetzung erfahren hätten.

Ferner stellte sich heraus, dass einige Grundeigentümer garnicht in der Lage waren, die Steuer zu zahlen, weil die Grundstücke noch ertraglos dalagen und die Steuer das ganze Einkommen beinahe aufzehrte.

Magistrat und Stadtverordnetenkollegium von Berlin beschlossen daher die Einführung einer neuen Grundsteuerordnung, in der die Bauplatzsteuer fehlte.

In anderen Städten, in denen die Steuer eingeführt wurde, Paderborn, Malstatt-Burbach, hat man ziemlich dieselbe Erfahrung gemacht. Ueberall erwies sich die Steuer als undurchführbar, vornehmlich wegen der Unmöglichkeit, den durch die Fluchtlinienfestsetzung herbeigeführten Wertzuwachs gesondert zu erfassen. Wenn die Steuer daher auch auf Grund des Kommunalabgabengesetzes nach wie vor eingeführt werden kann, so ist sie doch für die Praxis heute ohne Belang.

---

1) Preuss.-Verw.-Bl. Bd. 18, S. 281.
2) E. O. V. G. XXX, S. 67.

Kritische Betrachtung der Bauplatzsteuer.

Die Bauplatzsteuer nach dem Kommunalabgabengesetze ist eine Grundsteuer, und zwar eine Grundwertsteuer, keine Grundrentensteuer. Sie wird nicht nach einer Steigerung des Ertrages, sondern des Wertes bemessen. In dieser Hinsicht aber nimmt sie eine eigentümliche Stellung ein.

In der Einleitung war hervorgehoben, dass ein Wertzuwachs von jeder Steuer, die sich auf den Gegenstand selbst bezieht, in seinen Folgen erfasst werde, dass aber eine eigentliche Wertzuwachssteuer ihn selbst in seiner Substanz erfasse. Bei der Bauplatzsteuer trifft beides zu. Sie nimmt zwar den Wertzuwachs selbst zum Besteuerungsmassstabe, aber erfasst ihn nicht in seiner Substanz einmal, sondern in seinen Folgen dauernd. Der Eigentümer muss nicht einen Teil des Wertzuwachses in Form einer Steuer abgeben, sondern dauernd höhere Sätze zahlen, weil ihm ein Wertzuwachs zu Teil geworden ist. Dennoch aber ist die Bauplatzsteuer eine eigentliche Wertzuwachssteuer, weil nur die Tatsache eines Wertzuwachses als Voraussetzung für eine besondere Besteuerung dient.

Die Gründe, aus denen sich die Steuer als undurchführbar erwies, lagen in ihrem ganzen Aufbau.

Zunächst folgte aus ihrer Eigenschaft als Vermögenssteuer, dass nicht ein Wertzuwachsgewinn, sondern ein Wertzuwachs an sich als Voraussetzung für die Besteuerung dient. Abgesehen von Handelsgeschäften bedingt ein Wertzuwachs an sich aber noch keine höhere Leistungsfähigkeit. Eine schärfere Heranziehung des fundierten Einkommens konnte hier nicht in Frage kommen, vielmehr mussten sich aus einer höheren Besteuerung auf Grund noch nicht vereinnahmten Wertzuwachses notwendig Härten ergeben.

Ueber die Berliner Bauplatzsteuer wird gesagt:[1])

---

[1]) Preuss.-Verw.-Bl. Bd. 18, S. 281.

„In zahlreichen Fällen wurden die Besitzer von Grundflächen an festgesetzten Baufluchtlinien, denen wegen mangelnder Entwässerung, Strassenregulierung oder aus anderen Gründen die Bauerlaubnis verweigert wurde, zu dem überaus hohen Satze der Bauplatzsteuer herangezogen, während letztere nach Absicht des Gesetzgebers doch nur den Grundstücksspekulanten treffen sollte, der trotz vorhandener Bebauungsmöglichkeit das Grundstück unbebaut liegen lässt, um von den steigenden Bodenpreisen möglichst zu profitieren."

„So sollte beispielshalber ein Gärtner im Osten Berlins für sein Gartengrundstück, das er allerdings später zweifellos parzellieren und als Bauland verwerten wird, Mk. 6000,— jährlich an Bauplatzsteuer zahlen, während sein Gesamteinkommen nur Mk. 9000,— betrug."

Hieraus ergibt sich, dass man bei Einführung der Bauplatzsteuer die Tatsache verkannt hatte, dass Wertzuwachsgewinn im Wesentlichen Kapitalgewinn ist, und dass ein Grundstückswert meist nur mit Einsetzung von Kapital realisiert werden kann. Erst durch die Realisierung aber ergibt sich die höhere Leistungsfähigkeit.

Ferner hatte man die Schwierigkeit verkannt, den auf Festsetzung von Baufluchtlinien zurückzuführenden Wertzuwachs von allen anderen Bestandteilen zu trennen. Oben sind die Bestandteile, aus denen ein Wertzuwachs besteht, auseinandergesetzt. Dass diese sich nicht restlos teilen lassen, ergibt sich aus ihrer ganzen Natur. Weil aber die Rechtfertigung und Begründung der Steuer nur in dem Wesen und der Entstehung eines dieser Bestandteile gesucht wurde, musste sich die Steuer als undurchführbar herausstellen.

Die Bauplatzsteuer ist also geeignet, die Richtigkeit obiger Ausführungen über Natur und Beschaffenheit des Wertzuwachses dazutun.

Kommunale Wertzuwachssteuerordnungen.

Nachdem die Versuche mit einer Bauplatzsteuer fehlgeschlagen waren, verfolgte man dieselben Ziele zunächst mit der Steuer nach dem gemeinen Werte, welche sich nach anfänglichen Kämpfen in zahlreichen Städten einbürgerte und bewährte. Schon bald aber kam man wieder auf den Gedanken zurück, den sogenannten „unverdienten" Wertzuwachs an Grundstücken steuerlich noch einmal besonders zu erfassen. Besonders durch die Bodenreformer wurde dieser Gedanke allenthalben vertreten und als sozialpolitisch notwendige Massnahme hingestellt. In zahlreichen Schriften wurden die Fälle beschrieben, in denen ungeheuere Wertzuwachsgewinne den Grundeigentümern ohne jedes Verdienst in den Schoss gefallen seien. Der Gedanke wäre aber vielleicht niemals in die Tat übersetzt worden, wenn nicht schon länger Adolf Wagners Vorschlag vorgelegen hätte, unverdienten Wertzuwachs und überhaupt Konjunkturgewinne in Form einer Umsatzsteuer mit progressiven Sätzen zu besteuern. Diesen Weg hat die Praxis auch beschritten. Die erste Gemeinde, welche ihn ging, war Frankfurt a. M. auf Veranlassung ihres Oberbürgermeisters Adickes.

Die Frankfurter Wertzuwachssteuerordnung, welche sich als „Steuerordnung, das Währschaftsgeld in Frankfurt a. M. betr." bezeichnet, entstand 1903/04, nachdem „ein 1894 vom Magistrat unternommener schüchterner Versuch einer Besteuerung des Konjunkturgewinns an Grundstücken von der Stadtverordnetenversammlung abgelehnt worden war."[1])

Um neue Mittel für die Volksschul- und Krankenhauslasten zu schaffen, wurde zunächst die Umsatzsteuer von 1 Proz. auf 2 Proz. erhöht. Ferner aber wurde eine sogen. Zusatzsteuer eingerichtet, welche, ausgehend von der „Präsumtion allgemeiner Wertsteigerung"[1]) für

---

[1]) Adickes in No. 5 d. J.-Ztg. 1906.

bebaute Grundstücke 1—2%, für unbebaute 1—6% beträgt, wenn der frühere Erwerb mehr als 20 bezw. 10 Jahre zurückliegt. Man will auf diese Weise den von langer Zeit herstammenden Wertzuwachs, der sich natürlich jeder Berechnung entzieht, treffen.

Sind aber seit dem früheren Eigentumswechsel weniger als 5 Jahre bei bebauten und weniger als 10 Jahre bei unbebauten Grundstücken verflossen, so wird unter der weiteren Voraussetzung, dass eine Wertsteigerung von mindestens 30% des früheren Erwerbspreises vorliegt, eine andere Zusatzsteuer erhoben, welche 5% bei einer Wertsteigerung von 30 bis 35% beträgt und bis zu 25% bei einer Steigerung von mehr als 135% ansteigt. Mit dieser Zusatzsteuer will man den Wertzuwachs, der in kurz zurückliegender Zeit erfolgt und deshalb auch leicht berechenbar ist, stärker treffen. Der Unterschied der beiden Zusatzsteuern liegt darin, dass die erste nach Prozenten vom Erwerbspreise, die zweite nach Prozenten von der Wertsteigerung erhoben wird. Für beide Zuschläge wie für die Steuer selbst haften Veräusserer und Erwerber als Gesamtschuldner.

Im Uebrigen enthält die Steuerordnung noch genauere Bestimmungen über die Berechnung des Wertzuwachses, Ausnahmen und Veranlagung.

Die erste Stadt, welche dem Frankfurter Beispiel folgte, war Cöln. Hier fehlten über 2 Millionen Mark zur Bilanzierung des Etats. Da kam man auf das Mittel, zunächst die Gemeindeumsatzsteuer, die jährlich ca. 800 000 Mark eingebracht hatte, von 1% auf 2% zu erhöhen, um sich dadurch weitere 800 000 Mark zu sichern. Um aber diese hohe Besteuerung, welche zusammen mit dem staatlichen Stempel 3% ausmacht, zu mildern, kam man auf den Gedanken, sie in Form einer Wertzuwachssteuer anders zu verteilen. Neben diesem allgemeinen Gesichtspunkt war aber noch ein speziell lokaler massgebend. Bei der ersten Entfestigung von Cöln, 1881, hatte die Stadt erhebliche Aufwendungen zu machen gehabt, die hauptsächlich den Grundbesitzern zugute kamen. Jetzt steht eine weitere Entfestigung nahe bevor, welche wiederum an die Stadt grosse Anforderungen stellen wird. Wiederum aber werden die Eigentümer des Geländes vor der jetzigen Umwallung den Hauptvorteil davon haben. Ferner dachte man daran, dass ein mit grossen Kosten von Seiten der Stadt am Neumarkt ausgeführter Durchbruch hauptsächlich den Grundeigentümern zugute gekommen war. Diese Gedanken waren es sogar hauptsächlich, die zu dem Versuche anregten, eine Wertzuwachssteuer einzuführen, nachdem man auf Grund eingehender Untersuchungen zu dem Ergebnis gekommen war, dass § 9 des K. A. G. hier unanwendbar sei. Man

erhob daher das zweite Prozent der Umsatzsteuer mit der Massgabe, dass es auf eine besonders zu erhebende Wertzuwachssteuer anzurechnen war und halb oder ganz in Wegfall kommen sollte, wenn die Wertzuwachssteuer eine gewisse Höhe (400 000 bezw. 800 000 Mark) erreichen sollte. Dabei wurde die Wertzuwachssteuer in der Weise ausgebaut, dass sie hauptsächlich die Spekulanten treffen, die grosse Masse alteingesessener Hausbesitzer dagegen unberührt lassen sollte. Nur durch scharfe Betonung dieses Grundsatzes war es überhaupt möglich, die Wertzuwachssteuer durchzubringen. Man führte diesen Gedanken in der Weise durch, dass man die vollen Sätze nur dann zur Hebung stellte, wenn zwischen der früheren und der zu besteuernden Veräusserung höchstens 5 Jahre verflossen sind. Bei einem Zwischenraume von 5—10 Jahren werden $^2/_3$, bei mehr als 10 Jahren $^1/_3$ erhoben. Die Steuersätze selbst steigen progressiv von 10% bei einer Wertsteigerung von 10—20% bis 25%, bei einer Wertsteigerung von über 160%. Bis zu 10% bleiben stets frei. Zu bemerken ist dabei noch, dass die Steuer in Cöln nicht als Zuschlag zur Umssatzsteuer, sondern als besondere Abgabe erhoben wird und weiter vor allem, dass sie keine rückwirkende Kraft hat; sie trifft nur den Wertzuwachs, der nach dem 1. April 1905, für den sämtliche Grundstücke eingeschätzt werden, entsteht.

Das Interesse und die Opposition, welche die Annahme der Cölner Wertzuwachssteuerordnung durch die Stadtverordneten erregte, war ungeheuer. Von allen Seiten bestürmte man den Bezirksausschuss mit Eingaben, er möge die Genehmigung versagen. Nicht sowohl juristische als vor allem auch wirtschaftliche Bedenken wurden geltend gemacht, auf die alle hier nicht eingegangen werden kann. Besonders die letzteren scheinen aber die Entschliessung des Bezirksausschusses nicht unwesentlich beeinflusst zu haben, wenn sie auch vielleicht den ablehnenden Beschlusss nicht allein herbeigeführt haben.

Der Bezirksausschuss prüft zunächst die Frage, ob die Wertzuwachssteuer eine indirekte Steuer, und auch im Uebrigen nach dem Kommunalabgabengesetz zulässsig sei. Diese Frage entscheidet er jedoch nicht, vielmehr kommt er aus wirtschaftlichen Gründen zur Versagung der Genehmigung. Es wird aussgeführt, dass hier auch die Frage zu prüfen sei, ob die Steuer „ungerecht wirkt oder über den Begriff einer Steuer hinausgeht." Beides treffe bei der Steuer zu, da sie „die der Steuer unterworfenen Vorgänge im Rechtsleben erheblich erschwert oder unmöglich macht."

Aus diesen Gründen wurde die Genehmigung mit einer eingehenden Begründung versagt. Der Oberbürgermeister legte jedoch

mit einer bis ins Einzelne gehenden Widerlegung Beschwerde beim Provinzialrat ein. Dieser erteilte darauf in kurzem Beschlusse seine Genehmigung in der Erwägung, dass die Steuer eine nach dem Kommunalabgabengesetze gestattete „indirekte Steuer, und zwar eine Abstufungen und Progressionen festsetzende besondere Umsatzsteuer" darstelle, und dass keine Veranlassung vorliege, aus wirtschaftlichen Gründen die Genehmigung zu versagen, da die Stadtverordnetenversammlung in Cöln selbst die Einführung beschlossen habe. Gleichzeitig erteilte der Oberpräsident als Delegierter der Ressortminister seine Zustimmung.

Die ferneren Wertzuwachssteuerordnungen von Dortmund, Gelsenkirchen, Essen, sowie der Entwurf von Berlin[1]) halten gewissermassen die Mitte zwischen Frankfurt a. M. und Cöln. Sie unterscheiden sich zwar mehr oder minder in den Einzelheiten, haben aber das Gemeinsame, dass sie rückliegende Wertsteigerungen mit erfassen, keine Anrechnung auf die Umsatzsteuer bei gewissen Erträgen der Wertzuwachssteuer vorsehen. Die Steuersätze sind sämtlich überaus mässig.

Eine Ausnahme bildet die Steuer in Gelsenkirchen hinsichtlich der Besteuerung des unbebauten Bodens, welcher hier nach dem Betrage erfasst wird, um welchen der gegenwärtige Erwerbspreis den Wert des Grundstücks als landwirtschaftlich nutzbares Land übersteigt.

---

[1]) Während der Drucklegung ist Weissensee hinzugekommen.

Kritische Betrachtung der kommunalen Wertzuwachssteuerordnungen in rechtlicher Hinsicht.

Die Bauplatzsteuer kann den heutigen Anforderungen an eine Wertzuwachssteuer wegen ihrer beschränkten Anwendbarkeit nicht genügen. Wenn man vielmehr den eigentlichen Zweck erreichen will, muss man jeden „unverdienten" Wertzuwachs treffen. Im Wege einer umfassenderen Grundsteuer ist dies rechtlich nicht möglich, ebensowenig aber im Wege einer allgemeinen Vermögensbesteuerung, welche den Gemeinden nach dem Kommunalabgabengesetze nicht gestattet ist. Da ist man nun auf den Ausweg gekommen, die Besteuerung des Wertzuwachses in die Form einer indirekten Umsatzsteuer mit progressiven Sätzen zu kleiden.

Nach § 13 K. A. G. sind die Gemeinden „zur Erhebung indirekter Steuern innerhalb der durch die Reichsgesetze gezogenen Grenzen befugt." Zu diesen indirekten Steuern zählt allgemein auch die Umsatzsteuer, welche sich in Preussen fast allerorten heimisch gemacht hat.[1])

Staatlich wird der Immobiliarumsatz schon mit einem Stempel von 1 % des Wertes getroffen. Im Hinblick darauf gaben die preussischen Ministerialerlasse vom 10. Januar 1895 und vom 19. und 26. Februar 1896 zu erkennen, dass die Einführung einer höheren Umsatzsteuer als 1 % des Wertes nicht die Zustimmung der nach § 77 K. A. G. berufenen Behörden finden würden.[2]) Dieser Grundsatz wurde indes wieder aufgegeben durch Ministerialerlass vom 12. September 1896 für „technisch brauchbar ausgestaltete Umsatzsteuerordnungen in rascher Entwickelung befindlicher Gemeinden, wenn und soweit sie in den örtlichen Verhältnissen genügende Rechtfertigung finden."

Damit war zunächst eine höhere Belastung im Allgemeinen

---

[1]) Vgl. Denkschrift über Ausführung des K. A. G. 1896 Anl. III, S. 1997 ff.

[2]) Ebenda S. 2002.

möglich. Dass sie auch verschiedene Grundstücksverkäufe verschieden treffen konnte, ergab sich aus dem Kommunalabgabengesetze selbst. Für indirekte Steuern besteht eine Beschränkung wie für Grundsteuern nicht, vielmehr ist eine Mehr- und Minderbelastung zulässig.[1]) Wenn man also bei Bemessung der Umsatzsteuer den Wertzuwachs zu Grunde legt, ist die Wertzuwachssteuer geschaffen. In diesem Rahmen sind denn auch sämtliche bisherigen kommunalen Wertzuwachssteuerordnungen gehalten. Eine Menge Einwendungen aber lassen sich hiergegen erheben und sind auch tatsächlich erhoben worden.

Ein Einwand betrifft zunächst den Zweck der Steuer. Die Gemeinden sind nach § 1 K. A. G. berechtigt, „zur Deckung ihrer Ausgaben und Bedürfnisse“ Steuern zu erheben. Eine Steuer muss daher — wie überhaupt schon in ihrem Begriffe liegt — in erster Linie Finanzzwecke verfolgen.

Nun verfolgen aber die meisten Gemeinden mit der Wertzuwachssteuer mindestens ebenso sehr sozialpolitische Zwecke wie Finanzzwecke. Die Begründung der Cölner Wertzuwachssteuer sagt z. B. von ihr:

„Sie ist unter sozialen Gesichtspunkten zu betrachten, und soll mit dazu dienen, die Grundstücksspekulation einzuschränken, welche für die Gesamtheit von so schädigender Wirkung ist.“

Von Finanzzwecken wird nichts gesagt. Dazu kommt, dass die Steuer in Cöln tatsächlich gar keine finanziellen Erträge liefern soll, weil die Umsatzsteuer entsprechend herabzumindern ist. Dieser Einwand fällt zweifellos ins Gewicht, wenn auch nicht finanzwissenschaftlich, so doch vom Standpunkte des Preussischen Verwaltungsrechtes aus.

Der zweite Einwand gegen die Zulässigkeit einer Wertzuwachssteuer in dieser Form gipfelt darin, dass mit einer Abstufung der Steuersätze nach dem Wertzuwachse der Charakter einer indirekten Umsatzsteuer nicht gewahrt bleibe. Fuisting sagt:[2])

„Im Steuersysteme sollen die Forderungen der Gerechtigkeit verwirklicht werden mittelst der direkten Steuern nach Rücksichten der persönlichen Leistungsfähigkeit, mittelst der indirekten Steuern nach Rücksichten der Allgemeinheit der Besteuerung.“

Dem wird man zustimmen können, weil damit der Unterschied zwischen direkten und indirekten Steuern allgemein aus inneren Gründen gekennzeichnet wird. Umsatzsteuer ist nun eine auf den Rechtsverkehr gelegte Steuer und kann in diesem Fuisting'schen Sinne

---

[1]) Adickes, K. A. G., S. 272, 307, 315.

[2]) Fuisting IV, S. 66; vgl. dazu S. 22.

garnicht anders gerechtfertigt werden als mit dem besonderen Interesse der Betreffenden an bestimmten öffentlichen Einrichtungen, die einen sicheren Rechtsverkehr ermöglichen. Dieses Interesse aber bemisst sich nach dem Werte zur Zeit des Verkaufes und nicht nach dem Wertzuwachs. Sobald man diesen Grundsatz aufgibt, wie in den heutigen Wertzuwachssteuerordnungen, bleibt eigentlich nur der Name nicht aber das Wesen einer indirekten Steuer erhalten. Es ist zu bedenken, dass die Wertzuwachssteuer nicht das Rechtsgeschäft als solches, sondern den Erfolg besteuert. Das besondere Interesse aber, das der Betreffende an öffentlichen Einrichtungen hat, ist bei jedem Rechtsgeschäfte gleich gross und steigt nicht mit dem Erfolge.

Auch die Finanzwissenschaft kann die Wertzuwachssteuer kaum als indirekte bezeichnen. Adolf Wagner sucht den Unterschied darin, dass indirekte Steuern bestimmt seien, abgewälzt zu werden, direkte nicht. Dabei betont aber gerade er,[1]) dass ein Vorzug der Wertzuwachssteuer in ihrer Unabwälzbarkeit liege. Er hat dies übrigens auch selbst hervorgehoben, mit dem Zusatze: „Wenn sich die Steuer hiernach im Kommunalabgabengesetze nicht unterbringen lässt, muss man sich eben an die Gesetzgebung wenden, um es zu ermöglichen."

Eine andere Definition ist die von Georg Hanssen, neuerdings von Conrad vertreten. Danach sind direkte Steuern diejenigen, bei denen man von den Einnahmen unmittelbar auf die Leistungsfähigkeit schliesst, indirekte diejenigen, bei denen von den Ausgaben erst indirekt auf die Leistungsfähigkeit geschlossen wird. Danach ist die Wertzuwachssteuer aber zweifellos eine direkte, denn derjenige, der die Steuer zu tragen hat, macht ja doch überhaupt keine Ausgabe.

Wenn nun aber der Unterschied zwischen direkten und indirekten Steuern nicht unbestritten feststeht, kann im preussischen Verwaltungsrechte nur eine Auffassung massgebend sein, nämlich die des Gesetzgebers. Indirekte Steuern müssen daher solche sein, welche der Gesetzgeber als solche bezeichnet oder anerkennt. Nach dem Vorigen würde man auch die Erbschaftssteuer als direkte bezeichnen müssen, und doch steht sie im preussischen Staat unter den indirekten, allerdings aus historischen Gründen. Zwar wird die Wertzuwachssteuer nirgends im Gesetze als indirekte bezeichnet, aber der Gesetzgeber hat im § 77 K.-A.-G. bestimmte Behörden mit Entscheidung der Frage betraut. Wenn daher die dort berufenen Stellen ihre Genehmigung bezw. Zustimmung erteilen und damit die Steuer als indirekte aner-

---

[1]) Vortrag am 10. März 1906.

kennen, wird man hiergegen keine Einwendungen mehr erheben können, wenigstens nicht in formaler Hinsicht.

Wesentlich derselbe Einwand nur in anderer Form ist der in Cöln hervorgehobene,[1]) dass die Wertzuwachssteuer eine Art Vermögenssteuer darstelle, deren Einführung den Gemeinden nicht gestattet sei. Auch dieser Einwand ist vom finanzwissenschaftlichen Standpunkte aus als nicht ungerechtfertigt anzuerkennen. Eine Grundsteuer liegt nicht vor, denn die Steuer wird vom Veräusserer erhoben, wenn er das Grundstück nicht mehr besitzt. Auch ist ein Wertzuwachs nicht eigentlich ein Grundertrag. Aus dem Grunde wird auch nach dem preussischen Einkommensteuergesetze ein gewerbsmässiger Wertzuwachsgewinn als Einkommen aus Handel und Gewerbe, ein auf Spekulation beruhender als Einkommen aus Kapitalvermögen angesehen, niemals aber als Einkommen aus Grundvermögen. Gegen die Auffassung als Umsatzsteuer liegen, wie gesagt, ebenfalls Bedenken vor. Damit bleibt dann aber wohl nur eine Auffassung als Vermögenssteuer übrig. Auch dem aber kann man entgegen halten, dass sich die Steuer als indirekte bezeichnet und von den zur Entscheidung berufenen Stellen als solche anerkannt wird.

Das Endergebnis muss nach alledem das sein, dass die Wertzuwachssteuer in ihrer heutigen Form nach finanzwissenschaftlichen Grundsätzen in Verbindung mit preussischem Verwaltungsrecht nicht einwandfrei ist, dass aber die Auffassung massgebender Behörden hier entscheidend ins Gewicht fällt. Seitdem vollends das Oberverwaltungsgericht seinem Urteil vom 7. November 1905 die Frankfurter Wertzuwachssteuer zu Grunde gelegt hat, ohne rechtliche Bedenken zu äussern, können keine Einwendungen mehr erhoben werden.

---

[1]) Eingabe des allgem. Hausbesitzervereins an den Bezirksausschuss d. d. 25. Februar 1905 (juristisch nicht einwandfrei).



Kritische Betrachtung der kommunalen Wertzuwachssteuerordnungen in ihrem Ausbau.

Als kommunale Steuer muss die Wertzuwachssteuer in den verschiedenen Gemeinden naturgemäss ungleich ausfallen. Eine Kritik aller Steuerordnungen in ihren einzelnen Bestimmungen würde aber zu weit führen. Nur die wesentlichsten Punkte seien daher hervorgehoben.

1. In manchen Steuerordnungen vermisst man eine Anrechnungsmöglichkeit von Beiträgen gemäss § 9 K.-A.-G., und doch liegt nicht der geringste Grund vor, einen Wertzuwachs, der auf Aufwendungen der Gemeinde zurückzuführen ist, doppelt zu erfassen. Essen lässt zwar alle Beiträge anrechnen, die meisten Städte jedoch nur bestimmte Ausgaben, wie Strassenbaukosten (welche meist auf Grund des Baufluchtliniengesetzes erhoben werden), Kanalisationsbeiträge etc.

2. Ebenso steht es mit der Gewerbesteuer. Die Gemeinde bekommt von gewerbsmässig gemachten Wertzuwachsgewinnen schon die Gewerbesteuer, und müsste diese folgerichtig ebenfalls anrechnen.

3. Gewisse Wertzuwachsgewinne und zwar diejenigen, die noch am wenigsten „unverdient" sind, werden ferner schon einmal von der Staatseinkommensteuer getroffen. Es würde daher nur recht und billig sein, wenn auch die dafür bezahlte Einkommensteuer angerechnet würde. Man könnte hiergegen vielleicht einwenden, die eine Steuer sei staatlich, die andere kommunal, die Gemeinde besteuere auch den Grund und Boden, den der Staat in der Vermögens-(Ergänzungs-) steuer schon einmal treffe. Dem ist aber entgegen zu halten, dass der Doppelbesteuerung des Grund und Bodens ganz andere Motive zu Grunde liegen, deren Erörterung hier zu weit führen würde. Hier handelt es sich um eine Steuer, deren Begründung immer darin gesucht wird, dass sie nur unverdiente Gewinne treffe. Warum nun aber gewerbsmässige Gewinne dreimal, Spekulationsgewinne zweimal, die

übrigen — und zwar gerade die vollkommen unverdienten — nur einmal getroffen werden sollen, ist nicht einzusehen.

In Bremen, wo allerdings Staat und Gemeinde zusammenfallen, wird die Einkommensteuer auf die Wertzuwachssteuer angerechnet.

4. Die Anrechnungsfähigkeit von Aufwendungen ist in allen Steuerordnungen nach Möglichkeit ausgebaut. Bei einem Punkte nur ist eine kurze Erörterung angebracht. Die preussischen Steuerordnungen gestatten — im Gegensatze zu ausserpreussischen wie die Bremer — einen Abzug der Erwerbspreisverzinsung. Ob das richtig ist, hängt von der Auffassung ab. Wenn ein Eigentümer mit dem Verkaufe eines unbebauten Grundstücks wartet, kann er allerdings eine eventuelle Werterhöhung an sich ziehen. Ob er aber das Grundstück unterdessen verwertet oder unbenutzt liegen lässt, sodass es ihm Zinsen frisst, ist dabei vollkommen gleichgiltig. Wenn er das Grundstück solange mit einem provisorischen billigen Hause bebaute — wie es in Paris üblich ist — hätte er genau dieselbe Wertsteigerung aber mit Verzinsung des Erwerbspreises. Jedenfalls steckt er durch den Zinsverlust kein Geld in das Grundstück hinein, wodurch er dessen Wert erhöhte. Andererseits ist anzuerkennen, dass der Gewinn des Eigentümers, der oft garnicht in der Lage ist, sein Grundstück rentbar zu machen, sich tatsächlich um den Zinsverlust vermindert. Sehr oft muss der Spekulant von vornherein mit einem Zinsverlust rechnen, weil ihm nur so ein Gewinn überhaupt möglich gemacht wird. Man kann daher der in Preussen üblichen Auffassung, dass Zinsen abzugsfähig seien, wohl beitreten, aber nur aus dem Grunde, weil Gewinn aus Grundstücksspekulation kein rein unverdienter Wertzuwachs, sondern Kapitalgewinn ist. Wer die Abzugsfähigkeit von Zinsen zugesteht, muss dies anerkennen. Es kommt nun noch hinzu, dass eine Abzugsfähigkeit von Zinsen dem beabsichtigten Zweck der Steuer direkt entgegenwirkt. Man betrachtet es heute als schädlich, wenn Spekulanten ihre Grundstücke unbebaut liegen lassen. Das aber gerade befördert man durch Abzugsfähigkeit der Zinsen.

Kritische Betrachtung der kommunalen Wertzuwachssteuer nach ihrem Prinzip.

Die Frage, welche Zwecke Steuern verfolgen sollen, d. h. ob sie ausser Deckung des Finanzbedarfs auch noch wirtschaftspolitische Aufgaben zu lösen haben, ist zu allen Zeiten verschieden beantwortet worden. Im Zeitalter des Merkantilismus hat man fast alle Steuern dem Zwecke dienstbar gemacht, den äusseren Wohlstand des Landes zu heben, und auch heute noch werden mit bestimmten Steuern, vornehmlich aber den Zöllen, solche Zwecke verfolgt. In den letzten Jahrzehnten aber ist die Aufgabe unserer Volkswirtschafts-Politik eine andere geworden; die Sozialpolitik ist immer mehr in den Vordergrund getreten, und in ihren Dienst stellt man heute auch gewisse Steuern. Vor allen ist hier die Warenhaussteuer zu nennen; auch die Börsensteuer gehört wohl hierher, und neuerdings ist nun die Wertzuwachssteuer hinzu gekommen.

Wenn man diese Steuer mit dem allgemeinen Grundsatz, jeden nach seiner Leistungsfähigkeit gleichmässig zu treffen, begründen wollte, könnte man die Steuer nur auf den Wertzuwachs erstrecken, der von der Einkommensteuer nicht getroffen wird, und ihn mit denselben Sätzen erfassen. Wie weit aber die kommunale Wertzuwachssteuer hiervon entfernt ist, braucht kaum auseinandergesetzt zu werden.

Sodann könnte man die Wertzuwachssteuer als Seitenstück zur Erbschaftssteuer bezeichnen und hierin ihre Begründung suchen. Dem ist aber entgegenzuhalten, dass die Ansichten über die Erbschaftssteuer in ihrer heutigen Form nicht so ungeteilt sind, dass man sich ohne Weiteres darauf berufen könnte. Dann aber handelt es sich bei der Erbschaftssteuer um den Anfall eines neuen Vermögens, wogegen die Wertzuwachssteuer ein Vermögen erfasst, das den Betreffenden längst gehört.

Auch die Begründung einer allgemeinen Vermögenssteuer, —

stärkere Heranziehung des fundierten Einkommens — versagt hier vollkommen.

Nun wird ja aber auch gar kein Versuch gemacht, die Wertzuwachssteuer in dieser Weise zu begründen. Man darf nie vergessen, dass Adolf Wagner die Erfassung des Wertzuwachses in Form einer Umsatzsteuer zuerst empfohlen hat, in Verfolg seiner Lehre vom sozialpolitischen Zweck der Steuer, „regulierend in die Verteilung des Volkseinkommens und Volksvermögens einzugreifen."[1]) In diesem Sinne sind auch die meisten Begründungen gegeben. Cöln sagt, die Steuer sei unter sozialen Gesichtspunkten zu betrachten; Essen redet von einer „gerechten Gewinnbeteiligung" der Gemeinde; die anderen Städte geben teils eine ähnliche, teils gar keine Begründung.

An sich mag der Gedanke, den rein „unverdienten" Wertzuwachs besonders zu besteuern, etwas Bestechendes haben. Adolf Wagner weist darauf hin, wie alle Siege der deutschen Heere, alle Erfolge der deutschen Industrie in erster Linie den Grundbesitzern zu Gute gekommen seien. Darin aber beruht nun einmal das Wesen unserer kapitalistischen Wirtschaftsweise, welche einen solchen Gewinn dem Grundeigentümer, d. h. dem Kapitalisten zuweist. Solange man daher die heutige Wirtschaftsweise aufrecht erhält, muss man ihre Folgen auch hinnehmen.[2])

Selbst, wenn man es aber für gerechtfertigt hält, hier mit einer Steuer ausgleichend einzugreifen, wie will man den rein unverdienten Wertzuwachs berechnen und erfassen?

Wenn es bei einem Grundstücksgewinn schon nationalökonomisch nicht zu bestimmen ist, wieviel von dem ganzen Wertzuwachs auf die einzelnen Bestandteile kommt, so noch weniger steuerlich. Man kann hier nur den Wertzuwachs im Ganzen, wenn auch natürlich mit Abzug aller Aufwendungen erfassen. Dann aber wendet man der Allgemeinheit auch solche Bestandteile zu, welche die Allgemeinheit garnicht geschaffen hat.

Wenn zunächst ein Wertzuwachs auf die Tätigkeit Einzelner zurückzuführen ist, und diesen auch zugute kommt, so versagen die bisherigen Gründe der Steuer vollkommen. Wenn dagegen die Vor-

---

1) Finanzwissenschaft II, S. 207.

2) „Die Preisbildung nach den Kosten unter den ungünstigsten Bedingungen, unter denen zur Befriedigung des Bedarfs noch produziert werden muss, ist nun einmal unabänderlich, wenn Grund und Boden im Privateigentume stehen, und demnach lässt sich zur Rechtfertigung der Grundrente alles das geltend machen, was für das private Grundeigentum spricht." Lexis im Handw.-B., Bd. IV, S. 880.

teile anderen zu gute kommen, so liegt noch immer kein Grund vor, den Wertzuwachs zu Gunsten der Allgemeinheit zu beschneiden.

Nun können aber Teile des Wertzuwachses auch auf besondere Aufwendungen öffentlicher Körperschaften zurückzuführen sein. In diesem Falle aber ist gerade für Gemeinden wiederum nicht eine Steuer das Gegebene, sondern Beitragserhebung gemäss § 9 K.-A.-G.[1])

Allerdings hat man bei einigen Wertzuwachssteuerordnungen den Eindruck, dass im Grunde die Steuer nur eine Art Beitragserhebung darstellen soll. In Cöln z. B. ist die Steuer hauptsächlich im Hinblick auf die neue Entfestigung eingeführt, weil die ursprünglich beabsichtigte Beitragserhebung nicht möglich erschien. Beiträge sind aber ganz etwas anderes als Steuern und eine Steuer hält sich nicht im Rahmen ihrer Zweckbestimmung, wenn sie die Funktion von Beiträgen erfüllen will. Sie muss ebenso wie die Bauplatzsteuer daran scheitern, dass der nur auf Aufwendungen der Gemeinde zurückzuführende Gewinn nicht gesondert zu erfassen ist.

Dass die Grundbesitzer zu den Kosten von öffentlichen Anlagen, welche den Wert des Grundbesitzes heben, herangezogen werden, ist nur eine Forderung der Gerechtigkeit. Deshalb ist auch die Bestimmung des § 9 in das Kommunalabgabengesetz aufgenommen worden. Es wird oft eingewendet, § 9 sei praktisch nicht anwendbar. Dass viele Rechnungsarbeit damit verbunden ist, und viele Einsprüche zu gewärtigen sind, ist zuzugeben, allein wo ist das nicht der Fall? Dass es tatsächlich möglich ist, den § 9 anzuwenden, zeigt das Beispiel von Breslau, Charlottenburg u. a. preussischen Städten, welche mit Anwendung von § 9 K.-A.-G. ausserordentlich gute Erfahrungen gemacht haben.[2])

Noch bedeutend besser ist natürlich eine kommunale Bodenpolitik auf privatrechtlicher Grundlage, wie sie das Reich in Kiautschou treibt. Hierin leisten süddeutsche Städte, vor allen Ulm ausserordentliches. Von preussischen Städten steht Frankfurt a. M. an erster Stelle.[3])

---

[1]) In vielen Fällen könnte ferner Abhilfe geschaffen werden, wenn das Enteignungsgesetz die Möglichkeit vorsähe, den durch neue Anlagen entstehenden Mehrwert von Restgrundstücken gegen die Entschädigung aufzurechnen.

[2]) Jahrbuch der Bodenreform. Band 2, Heft 1, S. 44/45.

[3]) Sehr bemerkenswert ist ein Gesetzentwurf, den der Bürgermeister von Strassburg, Herr Back, i. A. des „Vereins der Festungsstädte" ausgearbeitet hat, und der eine Lösung dieser Frage für Entfestigungen darstellt. (Abgedr. in Damaschke's Aufg. d. Gemeindepolit. S. 144.)

Was nun vor allem als „unverdienter“ Wertzuwachs besteuert werden soll, ist der Gewinn aus Spekulation. S. 25ff ist nachgewiesen, dass dieser im Wesentlichen Kapitalgewinn ist. Von diesem soll nun die Allgemeinheit einen Teil mitbekommen. Wenn man diese Forderung aufstellt, muss man sich klar werden, woher sie stammt und wohin sie führt. Dass sie auf die Lehren von Marx zurückginge, kann man deshalb nicht wohl behaupten, weil Marx nur die Industrieproduktion im Auge hatte. Wenn man aber die der Wertzuwachssteuer zu Grunde liegende Deduktion mit der Marxistischen vergleicht, sieht man, dass hier analog genau dasselbe von Grundstücken gesagt wird, was Marx von der Industrieproduktion sagte.

Marx behauptet, dass ein Kapitalist die einzige Ware des Besitzlosen, die Arbeitskraft, nur dann kaufe, wenn er darauf rechnen könne, bei der Verwertung der Arbeitskraft einen „Mehrwert“ zu erzielen. Dieser Mehrwert sei vom Arbeiter geschaffen worden, aber der Kapitalist eigne ihn sich an. Darin liege die Ungerechtigkeit der kapitalistischen Wirtschaftsweise.

Dagegen gibt es für die Wertzuwachssteuer in ihrer heutigen Form, die sich auch auf den Kapitalgewinn erstrecken soll, nur eine Begründung: Der Kapitalist kaufe das Grundstück nur dann, wenn er auf einen Mehrwert rechnen könne. Dieser Mehrwert werde von anderen Menschen geschaffen, falle aber dem Grundeigentümer zu.[1]) Daraus rechtfertige sich eine Gewinnbeteiligung der Gemeinde.

Beide Begründungen sagen genau dasselbe. Wenn man den Kapitalgewinn teilweise (wie die Kommunen) oder ganz (wie die Bodenreformer) der Allgemeinheit zuwenden will, beginnt man den Kampf gegen die kapitalistische Wirtschaftsweise. Ob diese zu rechtfertigen ist oder zu beseitigen, darüber wird heute viel gestritten. Man kann wohl eine Ueberzeugung haben, aber ein endgültiger Beweis ist noch von keiner Seite erbracht. Wenn man aber in dem Kampfe Stellung nimmt, indem man eine solche Wertzuwachsbesteuerung für gerechtfertigt erklärt, dann muss man auch alle Konsequenzen aus dieser Handlungsweise ziehen.

Die bisherige Kritik betraf nur das Prinzip der Steuer, welches heute noch nicht annähernd voll zur Geltung gelangt. Fordert doch Adolf Wagner[2]) eine Wegsteuerung von 90% allen Wertzuwachses!

---

[1]) Charakteristisch ist hier folgende Stelle von Köppe (a. a. O. S. 7). „Das Einkommen wird als solches erfasst, ohne nach seinem Ursprunge unterschieden zu werden. So auch die Zuwachssteuer nach der Höhe des Gewinns, weil er ein reiner Kapitalgewinn, und noch dazu ein unverdienter ist — ein Gewinn aus dem Umsatze einer modernen Ware.“

[2]) Kommunale Steuerfragen S. 30.

Die bisherigen Steuerordnungen umschiffen alle Klippen, indem sie ihre Sätze überaus niedrig halten, und dem Eigentümer soviel von dem Wertzuwachs lassen, dass man meist ziemlich sicher sein kann, nur vollkommen unverdienten Wertzuwachs zu treffen. Wie die Wertzuwachssteuer heute gehandhabt wird, kann sich kaum jemand über allzu starke Belastung beklagen. Wer einen bedeutenden Gewinn in kurzer Zeit macht, kann eine Steuer nach den bisher üblichen Sätzen ohne Schwierigkeit tragen. Den besten Beweis dafür, wie niedrig die Steuer einstweilen ist, liefern die überaus geringen Summen, die von den Städten zunächst erwartet und in den Etat eingesetzt werden.

Tatsächlich hat bisher die Steuer in Frankfurt sowohl wie in Cöln in keiner Weise nachteilig gewirkt. Weder ist eine Störung auf dem Bau- und Immobilienmarkt bemerkbar gewesen, noch sind Klagen über zu grosse Belastung laut geworden. Man wird daher den bisherigen Steuerordnungen die Anerkennung nicht versagen können, dass sie so massvoll und so vorsichtig gehalten sind, dass aus ihnen keine Gefahr entstehen kann.

Es fragt sich nur, ob es sich verlohnte, ein so gefährliches Prinzip aufzustellen. Es kann nicht darauf ankommen, bis zu welchem Grade es angewendet wird, sondern nur darauf, dass es überhaupt angewendet wird. Unsere Kulturaufgaben wachsen ständig und mit ihnen auch die Ausgaben. Wenn man nun aber den Gemeinden die Quelle der Wertzuwachssteuer einmal erschlossen hat, kann eine Steigerung der Sätze auf die Dauer nicht ausbleiben. Das aber ist mit den bisherigen wirtschaftlichen und rechtlichen Anschauungen nicht vereinbar.

Die wirtschaftspolitischen Zwecke der Steuer.

Mit der kommunalen Wertzuwachssteuer sollen vor allem sozial- und wirtschaftspolitische Zwecke verfolgt werden, es fragt sich daher, ob die Steuer hierzu geeignet ist. Diese Frage ist auch dann zu erörtern, wenn man es nicht für angängig hält, die Steuer in den Dienst solcher Zwecke zu stellen; denn auch eine reine Finanzsteuer darf zum Mindesten von keinen Schäden auf wirtschaftlichem Gebiete begleitet sein.

Bei jeder Steuer ist in dieser Hinsicht zunächst zu untersuchen, ob sie leicht abzuwälzen oder zu umgehen ist.

Von Seiten der Grundeigentümer wird als Agitationsmittel gegen die Steuer hauptsächlich die Drohung einer Abwälzung, d. h. einer Mietssteigerung benutzt. Demgegenüber sagt Adolf Wagner:[1])

„Es gilt die alte nationalökonomische Regel, die schon von der klassischen Nationalökonomie aufgestellt worden ist: Eine Steuer, die auf die Grundrente fällt, kann nicht eigentlich abgewälzt werden; sie wird von demjenigen getragen, der sie zahlen muss."

Nun fällt die Wertzuwachssteuer nicht lediglich auf die Grundrente; dennoch aber wird man Adolf Wagner's Ansicht beitreten können.[2]) Wie sollte eine Abwälzung auch vor sich gehen? Der Preis für jedes Grundstück richtet sich nach der für jeden Fall absolut bestimmten Höhe der Grundrente, und der jeweiligen Konjunktur. Mehr wird auch kein Käufer zahlen. Eine Steigerung ist nicht wohl möglich, weil jeder Eigentümer schon sowieso den höchsten Preis verlangt, der ihm irgendwie erreichbar scheint. Ob er Wertzuwachssteuer

---

1) Wohnungsnot und städtische Bodenfrage. S. 22/23.

2) Es steht mit der Wertzuwachssteuer in dieser Hinsicht fast genau so wie mit der Erbschaftssteuer, über deren Unabwälzbarkeit die Wissenschaft heute vollkommen einig ist (Handw.-B. III, S. 699).

zahlen muss oder nicht, wird dem Käufer gleichgültig sein. Im Gegenteil wird er sogar geneigt sein, weniger zu bieten, weil seine Aussichten auf Gewinn durch Wertsteigerungen um den Steuerbetrag verringert werden.

Abwälzung der Steuer und Preissteigerung durch Spekulation beruhen auf demselben Grunde. Wer das eine für möglich hält, muss auch das andere für möglich halten und umgekehrt. Aus dem Gesetze der Grundrente — das auch die Bodenreformer anerkennen — lässt sich keins von beiden folgern, am wenigsten aber das eine ohne das andere.[1])

Anders steht es mit einer Umgehung der Steuer. Direkte Defraudation allerdings ist kaum zu befürchten. Verkäufer und Käufer müssten sich dazu vereinigen. Da aber der Käufer gar kein Interesse daran hat, ist hiermit nicht zu rechnen. Dagegen ist eine legale Umgehung wohl möglich.

Ein Mittel zunächst ist schon in weitgehendem Masse verwendet worden: Die Gründung einer Gesellschaft m. b. H. Wenn mehrere Eigentümer gemeinschaftliches Baugelände besitzen, gründen sie eine G. m. b. H. und bringen ihre Terrains als Stammeinlagen zu solchen Preisen in die Gesellschaft ein, dass eine Wertsteigerung von vornherein ziemlich ausgeschlossen ist. Dabei wird ein Name gewählt, der mit Rücksicht auf die Staatseinkommensteuer jede Spekulationsabsicht ablehnt. Gebräuchlich ist z. B. der Name: Verwertung des Grundbesitzes N. N., G. m. b. H. Solcher Gesellschaften sind überall, wo die Wertzuwachssteuer eingeführt wurde, zahlreiche gebildet worden. Wenn nur ein einzelner Eigentümer vorhanden ist, muss statt dessen ein Scheinverkauf an Eltern, Kinder oder die Ehefrau vorgenommen werden. Als in Cöln die Wertzuwachssteuer gesichert schien, aber noch nicht bekannt war, dass nur künftiger Wertzuwachs besteuert werden solle, wurde von diesem Mittel ausserordentlicher Gebrauch gemacht. Die Notare waren in jenen Tagen ausser Stande, die Geschäfte zu bewältigen.

Gegen diese Gründungen bietet allerdings die Steuer nach dem gemeinen Wert ein gewisses Gegengewicht. Ueberhaupt ist die Wertzuwachssteuer in der Praxis nur in Verbindung mit der Steuer nach dem gemeinen Wert durchzuführen. Zunächst bildet die Veranlagung der einen Steuer die Grundlage für die andere. Dann aber ist ein Zusammenwirken der beiden Steuern von Nutzen zur Verhinderung jeder

---

[1]) Vgl. Ricardo, Cap. X.

Defraudation. Wer für die Gemeine Wert-Steuer eine zu niedrige Veranlagung herbeigeführt hat, läuft Gefahr, dafür bei einem Verkaufe um so höhere Wertzuwachssteuer zahlen zu müssen, und ein Käufer wird niemals in die Unterstellung eines falschen Kaufpreises willigen, da er dann entsprechend höhere Gemeine Wert-Steuer zahlen muss.

Dabei kann man jedoch die Tatsache feststellen, dass fast alle Grundbesitzer die Gemeine Wertsteuer der Wertzuwachssteuer bei weitem vorziehen. Man kann daher in Cöln bei der Einschätzung für 1905 das merkwürdige Schauspiel erleben, dass die Steuerpflichtigen für möglichst hohe Einschätzung kämpfen.

Ein weiteres Umgehungsmittel liegt im Erbbaurecht. Hier bietet sich ein ganz sicheres Mittel, einmal die Wertzuwachssteuer zu sparen, dann aber auch jeden weiteren Wertzuwachs sich zu sichern. Bisher hat das Erbbaurecht keine Bedeutung in Deutschland erlangt. Zwar machen einzelne Gemeinden, welche Baugelände besitzen, schon von ihm Gebrauch, aber im Ganzen hat man sich in Deutschland noch nicht an das Rechtsinstitut gewöhnt. Durch die Wertzuwachssteuer aber werden die Eigentümer geradezu darauf angewiesen, und zweifellos wird die Wertzuwachssteuer mehr dazu beitragen, das Erbbaurecht in Deutschland einzuführen als alle Agitation.

Es liegt eine gewisse Tragik darin, dass gerade die Bodenreformer es gewesen sind, die dieses Umgehungsmittel propagiert haben. In Heft XI, S. 29, der bodenreformerischen „Sozialen Streitfragen" findet sich folgende Ausführung aus der Feder des Herrn Professor Oertmann, die von den Bodenreformern verwertet wird:

> „Das Erbbaurecht weist dem Eigentümer, der einerseits sein Land nicht selbst bebauen oder bewirtschaften will oder kann, andererseits es nicht nutz- und zinslos liegen lassen möchte, die Möglichkeit, sich durch den vom Erbbauberechtigten zu zahlenden Bodenzins eine ständige Nutzung zu verschaffen und daneben die Aussicht auf die durch Steigerung des Bodenwertes zu erhoffende Zuwachsrente zu erhalten."

Das ist gewiss richtig. Nun aber ist die Wertzuwachssteuer in die Wirklichkeit übersetzt und damit agitieren die Bodenreformer gewissermassen gegen sich selbst.

Als ich den Bundesvorsitzenden, Herrn Damaschke, einmal fragte, wie er sich dazu stellen würde, wenn die Grundbesitzer vom Erbbaurecht Gebrauch machen würden, wie ihnen der Bund in Heft XI empfehle, erwiderte er:

„Wir würden mit einer Massenpetition auf Entziehung des Erbbaurechts antworten. Nur die Gemeinden, nicht auch Privatleute sollen Erbbaurecht geben dürfen."

Ich glaube aber nicht, dass so etwas möglich ist. Wenn die Gemeinden auf Grund des Bürgerlichen Gesetzbuchs Erbbaurecht geben, handeln sie als juristische Privatpersonen. Es ist aber nicht angängig, in das BGB. eine neue Bestimmung aufzunehmen, dass nur gewisse Privatpersonen von einem Rechtsinstitut Gebrauch machen dürfen.

Die einzig mögliche Abhilfe wäre eine periodische Besteuerung des Wertzuwachses, wie sie das Reich in Kiautschou eingeführt hat. In Preussen ist diese aber nach dem geltenden Recht nicht in Gemeinden einzuführen.

Wenn aber die Steuer auch weder umgangen noch abgewälzt wird, so ist es doch fraglich, ob man den Hauptzweck, die Spekulation einzuschränken, wirklich erreicht. Es muss darauf ankommen, die Eigentümer zu nötigen, unbebautes Gelände möglichst bald zur Bebauung zu bringen. Diesem Ziele wirkt eine Wertzuwachssteuer gerade entgegen.

Nehmen wir an, Jemand hat ein Grundstück zu 30 000,— Mk. gekauft und es ist jetzt 50 000 Mk. wert; von dem Wertzuwachs sind bei einem Verkaufe 5 000,— Mk. an die Gemeinde zu zahlen. Der Eigentümer hat also ein Vermögensstück von 50 000,— Mk.; wenn er es aber verkauft, wird er um 5000,— Mk. ärmer. Sein Interesse verlangt es also, nicht zu verkaufen, sondern selbst zu bauen, um auf diese Weise auch die 5000,— Mk. zu behalten und rentbar zu machen. Wenn er nicht bauen kann, ist es dennoch besser für ihn, den Platz liegen zu lassen, bis er irgendwie bauen kann oder vielleicht eine weitere Wertsteigerung die 5000,— Mk. Wertzuwachssteuer einbringt. In diesem Falle also wird die Wertzuwachssteuer ihrem Zweck direkt entgegen wirken, wenn die Gemeinde nicht ein Gegenmittel in der Hand hat: die Steuer nach dem gemeinen Wert. Wenn diese mehr beträgt als die Zinsen der zu zahlenden Wertzuwachssteuer, was beinahe stets der Fall sein wird, ist es für den Eigentümer zweckmässiger zu verkaufen.

Die Steuer soll die Wirkung haben, dass die Spekulanten ihr Gelände eher zur Bebauung bringen werden, wenn ihnen die Hoffnung auf einen entsprechend grossen Wertzuwachsgewinn bei einer späteren Veräusserung verringert wird. Ich kann mir aber nicht denken, dass dadurch eine Verbilligung der Bodenbenutzung bezw. der Mieten eintreten soll. Wenn die Steuer die erwartete Wirkung bringt, würden die Spekulanten ihr Gelände etwas eher, d. h. vor voller Ausreifung,

mit Aussicht auf weitere Wertsteigerung verkaufen. Ein Käufer könnte also zunächst etwas billiger vermieten. Nun darf man aber nicht von ihm erwarten, dass er aus gemeinnützigen Interessen oder Menschenliebe bei einer Grundrentensteigerung auf eine Höhersetzung der Mieten verzichten würde. Er wird vielmehr jede Wertsteigerung mitmachen. In dem Zeitpunkt also, wo das Gelände ausgereift ist, fordert er denselben Preis, als wenn er jetzt erst hätte kaufen können. Die verbilligende Wirkung der Steuer ist also nur vorübergehend. Die einzige dauernde Wirkung ist die, dass man den Bauunternehmer gewaltsam auf Kosten des Spekulanten bereichert hat.

Selbst in Kiautschou, wo doch eine scharfe Erfassung des Wertzuwachses stattfindet, sind in dieser Hinsicht keine Erfolge zu verzeichnen. Zwar scheint der Grundstückshandel ziemlich eingeschränkt, da die Wertzuwachsabgabe äusserst geringe Erträge liefert. Im übrigen aber sind die wirtschaftlichen und sozialpolitischen Erfolge ebenso unbedeutend wie die finanziellen. Man wollte durch erleichterte Benutzbarkeit des Bodens gesunde Bautätigkeit und billige Mieten herbeiführen, tatsächlich aber machte sich bald eine solche Wohnungsnot bemerkbar, dass das Gouvernement selbst zum Bau von Wohnungen für seine Beamten schreiten musste.

„Das Unternehmen hatte guten Erfolg: nach der letzten Jahresbilanz entfiel auf den Kapitalanteil des Gouvernements ein Ueberschuss von 8 Proz., und der Wohnungsmangel wurde weniger fühlbar. Immerhin konnte der Wohnungsnot nicht in kurzer Zeit gänzlich abgeholfen werden; die Nachfrage überstieg nach wie vor das Angebot, und die Wohnungspreise erreichten eine übermässige Höhe. Das Gouvernement war nicht in der Lage, die Preise auf eine angemessene Höhe herabzudrücken, denn es war verpflichtet, den Beamten gegen Zahlung eines den heimischen Verhältnissen entsprechenden Mietzinses angemessene Unterkunft in bestimmtem Umfange zu gewähren, und befand sich daher in einer gewissen Abhängigkeit von den privaten Hausbesitzern, denen es die geforderten Preise stets bezahlen musste. Bei dieser Sachlage konnte das Gouvernement, um eine weitere Preissteigerung zu verhindern, nichts anderes tun, als den Anspruch der Beamten auf Gewährung angemessener Unterkunft zu beseitigen und ihnen dafür eine Wohnungsgeldentschädigung zu gewähren. Die Beamten haben nunmehr selber für ihre Unterkunft zu sorgen: die Folge ist, dass sie sich jetzt etwas mehr einschränken, billigere Wohnungen suchen und die teuren meiden, weil jede Ersparnis am Mietszins jetzt ihnen selbst zu gute kommt. Damit wird

erreicht, dass die Mietpreise auf eine angemessene Höhe herabsinken und auf dieser Höhe gehalten werden können. Die ungesunde Wohnungsspekulation wird dadurch bekämpft."[1])

Der Artikel ist wohl mit das Lehrreichste, was auf dem Gebiete der Wertzuwachsbesteuerung bisher geschrieben worden ist. Nur scheint die Schlussfolgerung vollkommen unverständlich. Denn meines Erachtens steht in dem Artikel lediglich die eine Tatsache verzeichnet, dass es dem Gouvernement trotz aller sozialpolitischen Massnahmen unmöglich gewesen ist, eine Einwirkung auf die Preise auszuüben und dass das „Herabsinken" der Mietpreise lediglich und ganz allein in einer Einschränkung und Herabsetzung der Ansprüche seitens der Beamten bestanden hat! Zudem geht man wohl nicht fehl, wenn man das Fehlen einer genügenden privaten Bautätigkeit auf die hohe Wertzuwachsabgabe von $33^1/_3$% zurückführt.

In einem anderen Punkte allerdings würde die Einschränkung einer gewissen Art von Spekulation überall segensreiche Folgen zeitigen können. Es kommt vor, dass Grundeigentümer in der Weise einen Gewinn zu machen suchen, dass sie ihr Gelände zu einem übermässig hohen Preise an einen vollkommenen kapitallosen Gelegenheits-Bauunternehmer verkaufen, der nichts zu verlieren hat, aber auf alle Fälle gern bauen möchte. Solchen Käufer kann man auf einen übermässig hohen Preis treiben und darin liegt das Unreelle des Geschäftes. Der Kaufpreis wird natürlich ganz als I. Hypothek eingegetragen, dazu kommen noch einige Baugelder. Das Grundstück ist also von vorneherein weit über seinen Wert belastet. Die Baugelder langen zum Bau natürlich nicht aus; die Bauhandwerker müssen auf Kredit liefern. Hierzu finden sich immer Bereitwillige, da ein derartiger Bauunternehmer leicht zu übervorteilen ist. Wenn nun aber der Bauunternehmer später die Zinsen nicht zahlen kann oder sonstwie verkracht, fallen die Bauhandwerker mit ihrer Forderung aus. Der Verkäufer aber ist durch Grundstück und Bau zusammen gedeckt. Das Geschäft kann nur gelingen, wenn ein Wertzuwachs eintritt. Daraufhin wird also spekuliert, aber mit Abwälzung des Risikos auf die Bauhandwerker. Der Anreiz zu solchem Geschäft würde aber zweifellos verringert, wenn eine Gewinnbeschneidung durch Wertzuwachssteuer in Aussicht stände. Denn wenn der Eigentümer zu einem übermässigen Preise verkauft, wird von vornherein eine Wertzuwachssteuer fällig.

[1]) Wörtlich aus einem Artikel der officiösen „Norddeutschen Allgemeinen Zeitung" (1906 No. 222) mit der Ueberschrift: „Von einem genauen Kenner der Verhältnisse in Tsingtau wird uns geschrieben."

Welche Folgen die Steuer nun tatsächlich bringen wird, bleibt abzuwarten. Man erwartet eine Einschränkung der Spekulation, Wie oben dargelegt, kann man aber auch das gerade Gegenteil folgern; es wird also darauf ankommen, welche Massnahmen die Spekulanten im einzelnen Falle vorziehen. Dadurch kann es aber geschehen, dass sie sich verschieden verhalten, und gar keine wirtschaftlichen Folgen der Steuer zu verzeichnen sind. Jede nationalökonomische Schlussfolgerung muss in letzter Linie auf der Annahme beruhen, welche die klassische Nationalökonomie allen ihren Lehren zu Grunde legt, dass nämlich Jeder nach seinem Selbstinteresse handele. Diesen Grundsatz aber erkennt die neuere Wissenschaft nicht mehr unbedingt an. Alle Schlussfolgerungen auf die Wirkung einer Massnahme sind daher unsicher. Auffallend und bemerkenswert ist es, dass Männer wie Adolf Wagner,[1]) Oberbürgermeister Adickes[2]) und selbst der verstorbene Finanzminister v. Miquel[1]) von der Umsatzsteuer eine Einschränkung der Spekulation und damit Verbilligung des Baugeländes erwarten. Ob die Folgen aber eintreten, muss die Erfahrung zeigen. Einstweilen haben wir in dieser Hinsicht ausser dem Beispiel von Kiautschou nur das Wort des Oberbürgermeisters Adickes:

> „Allerdings ist andererseits auch die Hoffnung einer mässigenden Einwirkung der neuen Steuerordnung auf das Steigen der Grundrente bisher noch nicht nachweisbar hervorgetreten.“[3])

---

[1]) Kommunale Steuerfragen, S. 29.
[2]) Handw.-B. d. Staatsw. Bd. 6, S. 979.
[3]) D.-J.-Ztg. 1906, No. 5.

Die Bestimmungen des Kreisabgabengesetzes.

Der Regierungsentwurf des Kreis- und Provinzialabgabengesetzes sah in § 6 folgende Bestimmung vor:

„Der Kreistag ist befugt, mittels Erlasses von Steuerordnungen indirekte Steuern zu legen

1) auf den Erwerb von Grundstücken und von Rechten, für welche die auf Grundstücke bezüglichen Vorschriften gelten;
2) auf das Halten von Hunden.

Dabei ist eine Abstufung der Steuersätze — insbesondere auch nach Kreisteilen — zulässig. Die Einführung einer indirekten Steuer durch den Kreis berührt nicht das Recht der Gemeinden zur Erhebung einer entsprechenden Steuer."

Diese Bestimmungen gelangten auch in beiden Häusern des Landtags zur Annahme, jedoch mit dem Zusatze:

„Durch die Steuerordnung können Befreiungen von der Steuer, insbesondere einzelner Erwerbsarten, vorgesehen werden. Der Erwerb durch Erbgang, durch Enteignung und durch Uebergabevertrag zwischen Verwandten auf- und absteigender Linie ist freizulassen."

Die Begründung sagt zu diesem Paragraphen, dass ausserordentlich hohe Belastungen einzelner Kreise vornehmlich dem Wegebau zuzuschreiben seien, welcher nur dem Grundbesitze zugute komme. Deshalb wolle man den Kreisen diese neue Steuerquelle eröffnen.[1]) Um Ueberlastungen des Grundbesitzes zu verhüten, sehe der Entwurf die Möglichkeit vor, die Umsatzsteuer nach Kreisteilen zu differenzieren. Das wesentlichste, von der Herrenhauskommission geäusserte Bedenken, dass die Städte von dem Wegebau keinen Vorteil hätten, wurde vom Herrn Minister des Innern zerstreut.

---

[1]) Drucks. d. Abg.-H. No. 110, S. 167, Rede des Herrn Minister des Innern; sten. Ber. S. 138. (1906).

Dass diese indirekte Steuer eine Wertzuwachssteuer im heutigen Sinne sein soll, ergibt sich daraus, dass zwei Anträge, dem Paragraphen hinzuzufügen

„jedoch mit Ausschluss des Wertzuwachses",

und

„für Kreis und Gemeinde zusammen nicht mehr als 2 vom Hundert"[1])

abgelehnt wurden.

Die Provinzen erhalten das Recht, eine Wertzuwachssteuer einzuführen, nicht. Vielmehr[2])

„konnte den Provinzialverbänden eine indirekte Steuerquelle überhaupt nicht eröffnet werden, weil eine Konkurrenz dreier Gläubiger bei der in § 6 vorgesehenen indirekten Besteuerung ausgeschlossen erscheinen muss."

In ihrer äusseren Form ist die Kreis-Wertzuwachssteuer dieselbe wie die kommunale. Aus der Entstehungsgeschichte beider ergeben sich indes bedeutende Unterschiede.

Zunächst sucht man den für kommunale Wertzuwachssteuer-Ordnungen durchweg angeführten Grund, ein Teil des unverdienten Wertzuwachses komme der Allgemeinheit zu, in allen auf das Kreisabgabengesetz Bezug habenden Schriftstücken vergebens. Ein anderer Grund aber wird immer wieder hervorgehoben, nämlich der, dass die Wertzuwachssteuer dazu dienen solle, den Grund und Boden, der durch den Kreiswegebau einen Wertzuwachs erfahre, auch die Kosten hierfür tragen zu lassen. Es wird hervorgehoben, dass den Kreisen eine neue Steuerquelle eröffnet werden muss, und dass diese „in eine engere Beziehung zu der durch den Wegebau geschaffenen Wertsteigerung gebracht werden muss."[3])

In diesem Gedankengange halten sich auch die sämtlichen Verhandlungen. Die Kosten für gewisse Aufwendungen sollen die Kreise nicht nur durch Beiträge, sondern auch durch eine Steuer decken können, die von den Interessenten zu tragen ist.

---

1) Sten.-Ber. 1906, S. 1842.
2) Begründung S. 170.
3) Begründung, S. 167.

Vergleichung der verschiedenen Besteuerungsarten.

Die Gesichtspunkte, von denen aus das Einkommensteuergesetz und die kommunalen Wertzuwachssteuerordnungen ausgehen, sind grundverschieden.

Die Gemeinden gehen von dem Grundsatze aus, dass der unverdiente Wertzuwachs mit einer besonderen Steuer zu treffen sei, weil er von dem Betreffenden nicht durch Tätigkeit verdient, sondern auf allgemeine Umstände zurückzuführen sei. Von solcher Erwägung ist das Einkommensteuergesetz in keiner Weise ausgegangen; man könnte eher sagen von der entgegengesetzten. Nicht ein unverdienter Wertzuwachs soll herangezogen werden, sondern gerade ein verdienter; nicht eine höhere Belastung soll stattfinden, sondern eine gleiche. „Alle diejenigen Güter, welche durch die auf Gewinn gerichtete Tätigkeit einer Person oder durch Nutzung ihres Vermögens erworben werden, bilden Einkommen.[1]) Demnach sollen durch § 7 Geschäfts- bezw. Spekulationsgewinne bei Grundstücken ebenso herangezogen werden, wie bei jeder anderen Ware. Es bestände sonst die Möglichkeit, dass Kapitalisten diesen Weg beschritten, um mit ihrem Kapitale gewinnbringend zu arbeiten, den Gewinn aber nicht zu versteuern. Um diesen Verdienst mit der gleichen Steuer zu treffen wie jeden anderen, hat § 7 die vorliegende Fassung erhalten.

Aus diesen verschiedenen Grundsätzen, die der Steuer zu Grunde liegen, ergeben sich mannigfache weitere bedeutsame Unterschiede. Zunächst wird der Wertzuwachs verschieden erfasst, nämlich von der kommunalen Wertzuwachssteuer isoliert, von der Einkommensteuer zusammen mit dem übrigen Einkommen der betr. Person. Ersterer dient die blosse Tatsache, dass aus einer Grundstücksveräusserung ein Wertzuwachsgewinn erzielt ist, als Voraussetzung der Besteuerung, letztere nimmt nur Rücksicht darauf, inwieweit die allgemeine Leistungsfähigkeit der Person durch den Wertzuwachsgewinn erhöht

---

[1]) Motive zu § 8; sten. Bericht 1891, Anl. 1, S. 221.

ist. Man kann allerdings nicht sagen, dass die kommunale Wertzuwachssteuer nur nach objektiven Merkmalen vorgehe; denn sie bemisst die Höhe ihrer Sätze danach, welchen Gewinn der Betreffende gemacht hat und in welcher Zeit. Dennoch aber hält sie sich an die Person des Eigentümers nur in Bezug auf dieses Grundstück. Die Einkommensteuer dagegen zieht auch die ganze übrige Lage des Betreffenden in Betracht. Dies zeigt sich in zwei Umständen.

1. Die Einkommensteuer berechnet ihre Sätze progressiv nach dem ganzen Einkommen, sodass mit diesem auch der Wertzuwachs progressiv besteuert wird. Wer im ganzen entsprechend wohlhabend ist, muss einen Wertzuwachsgewinn mit 4% versteuern. Andererseits ist es wohl denkbar, dass ein Wertzuwachsgewinn wegen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage des Betreffenden garnicht versteuert wird, etwa weil er Schulden hat, und deren Zinsen mit dem Gewinn bezahlt, wobei ihm keine 900,— Mk. übrig bleiben. Hierin zeigt sich der Charakter der direkten Steuer, welche in erster Linie die Leistungsfähigkeit berücksichtigt.

Die kommunalen Wertzuwachssteuerordnungen nehmen keine derartigen Rücksichten auf die persönlichen Verhältnisse. Insofern wahren sie vielmehr ihren Charakter als indirekte Rechtsverkehrssteuern, als sie an den Rechtsverkehr selbst anknüpfen, wenn sie auch den Erfolg zum Besteuerungsmassstab nehmen.

2. Die Einkommensteuer lässt eine Aufrechnung der Verluste aus gewerbsmässigen oder Spekulations-Geschäften zu, weil sie ja doch nur das tatsächliche Einkommen erfassen will. Solche Verlust-Anrechnung kann die Wertzuwachssteuer nicht gestatten, solange sie sich in den Formen einer Umsatzsteuer hält. Ihrem ganzen wirtschaftlichen Charakter nach wäre eine solche Anrechnung wohl am Platze, aber als Rechtsverkehrssteuer kann sie nur das eine Rechtsgeschäft zum Besteuerungsmassstab nehmen und nicht zugleich auch derartige persönliche Verhältnisse berücksichtigen.

Ein weiterer wesentlicher Unterschied liegt darin, dass die Einkommensteuer unter Umständen den Wertzuwachs als solchen erfasst, die kommunale Wertzuwachssteuer dagegen nur den Wertzuwachsgewinn. Wie oben dargelegt, macht das Einkommensteuergesetz, und ebenso das Gewerbesteuergesetz keinen Unterschied darin, ob der Wertzuwachs schon realisiert ist oder nicht; er muss nur rechnerisch in die Erscheinung getreten sein. Bei Kaufleuten ist dies der Fall, auch wenn Warenbestände nur in der Bilanz mit ihrem höheren Werte angesetzt werden; bei Gelegenheitsspekulationen dagegen muss der Gewinn auch tatsächlich vereinnahmt sein, wenn er von der Steuer

erfasst werden soll. Zusammenfassend kann man daher vom Einkommensteuergesetz soviel sagen, dass es jeden Wertzuwachs erfasst, welcher rechnerisch für die betr. Person vorhanden ist. Im Prinzip wird der Wertzuwachs als solcher erfasst, und die Vereinnahmung ist nicht das entscheidende Merkmal. Demgegenüber fasst die kommunale Umsatzsteuer schon begrifflich einen Wertzuwachs erst dann, wenn er durch Veräusserung der betr. Sache realisiert ist.

Hieraus ergibt sich nun weiter, welche Grösse in den einzelnen Fällen als Wertzuwachs aufgefasst wird, der Unterschied des Erwerbs- und Veräusserungspreises, der Unterschied des gemeinen Wertes zu den verschiedenen Zeiten oder eine Zusammenstellung beider. Im Einkommensteuergesetz und Gewerbesteuergesetz wird bei der Versteuerung vereinnahmter Gewinne der Veräusserungspreis dem Erwerbspreis gegenüber gestellt, bei der Veräusserung vorhandener, aber noch nicht realisierter Wertzuwachsgewinne der gemeine Wert zu der betr. Zeit dem früheren Erwerbspreise, bezw. dem gemeinen Wert zu Beginn der Steuerperiode. In den kommunalen Wertzuwachssteuerordnungen hängt es von der betr. Fassung ab, wie der Wertzuwachs aufgefasst wird. Meist wird der Unterschied der Preise zu Grunde gelegt, zuweilen wird der gemeine Wert daneben berücksichtigt, wie oben S. 46ff. d. Abh. ausgeführt. Cöln legt allgemein statt des Erwerbspreises den Gemeinen Wert am 1. April 1905 zu Grunde.

Demnach sind bei beiden Steuerarten Fälle denkbar, in denen eine „Gewinnbesteuerung" — um es allgemein auszudrücken — stattfindet, ohne dass ein wirklicher Wertzuwachs vorhanden ist. Als Grund der Besteuerung dient dann nur die Tatsache, dass der Veräusserungspreis den Einkaufspreis übersteigt, was auf mancherlei zufällige Ereignisse zurückzuführen sein kann. Für die Einkommensteuer ist dies auch vollkommen gerechtfertigt, da sie jedes Einkommen, gleichgültig woher es stammt, erfassen will. Eine „Wertzuwachssteuer" dagegen geht damit über ihren eigenen Rahmen hinaus; denn ein Wertzuwachs kann immer nur in einer Steigerung des gemeinen Wertes bestehen.

Ein mehr äusserlicher Unterschied liegt darin, dass die Einkommensteuer jeden Wertzuwachs, die kommunalen Steuerordnungen nur den durch Grundbesitz erzielten treffen. Dieser Unterschied ist aber deshalb bedeutungsvoll, weil es einen entschiedenen Mangel darstellt, wenn in dieser Beziehung zwischen Mobilien und Immobilien unterschieden wird.[1])

[1]) Rede des bayer. Fin.-Minist. Frhr. v. Riedel bei Beratung des Wertzuwachssteuergesetzes im Landtage.

Zum Schlusse endlich ist noch ein Unterschied zu betonen zwischen der Einkommensteuer und kommunalen Wertzuwachssteuer einerseits, der Bauplatzsteuer andererseits. Erstere nämlich treffen nur die Person ohne eine nachteilige Wirkung auf das Objekt auszuüben, letztere fällt wie eine Reallast dauernd auf das Objektsstück. Ob ein früherer Eigentümer Einkommensteuer oder Wertzuwachssteuer von dem Verkaufe hat zahlen müssen, kann einem Käufer gleichgültig sein; denn der Besitz des Grundstücks selbst begründet für ihn keinerlei derartige ausserordentliche Steuerlasten.[1]) Ob er aus einem Weiterverkauf ebenfalls Einkommensteuer oder Wertzuwachssteuer zahlen muss, hängt von ungewissen künftigen Verhältnissen ab. Jedenfalls behält das Grundstück zunächst seinen objektiven Wert.

Demgegenüber wird ein Grundstück durch die Bauplatzsteuer mit dauernd höheren Sätzen belastet, die auch ein neuer Eigentümer tragen muss. Der Ertrag mindert sich um die Steuererhöhung und ein Käufer zieht naturgemäss ihren Kapitalwert vom Kaufwert ab. Hierin tritt nur die bekannte Tatsache in die Erscheinung, dass jede Grundsteuer wie eine Reallast wirkt.

---

[1]) Abgesehen von einer eventl. Solidarhaft für Zahlung der Wertzuwachssteuer, wie sie in einigen Steuerordnungen vorgesehen ist.

Schluss - Zusammenfassung.

Der Gedankengang dieser Schrift sei zum Schlusse noch einmal in kurzen Zügen wiederholt.

Die Erörterungen über Wertzuwachs im Allgemeinen beruhen auf einer Anerkennung des Ricardo'schen Grundrentengesetzes. Das Ergebnis von dessen Lehre kann man ohne Zweifel als „Gesetz“ bezeichnen, weil die Rentenbildung keine nur erfahrungsmässig erkannte Tatsache ist, sondern sich aus bekannten Ursachen mit Notwendigkeit vollzieht. Daher glaube ich weder, dass die Spekulation die Grundrente künstlich steigern kann, noch dass bodenreformerische Massnahmen sie herabdrücken können. Die Grundrente besteht aus dem Mehrertrage eines Grundstücks gegenüber der schlechtesten, noch nicht in Angriff genommenen Bodenklasse. Dieser Mehrertrag aber ist in jedem Falle vorhanden, gleichgültig wem das Grundstück gehört. Wenn aber der Boden mehr abwirft, muss für seine Benutzung auch entsprechend mehr bezahlt werden, sofern der Boden in freiem Eigentum steht. Auch wenn aber hierin eingegriffen wird, kann dadurch keine Abänderung der Grösse der Grundrente erzielt werden, sondern höchstens eine andere Verteilung, indem sie dem Eigentümer ganz oder zum Teil genommen und anderen, sei es dem Benutzer des Bodens oder der Allgemeinheit zugewendet wird. Solche Aenderung in der Verteilung ist aber unauflöslich mit einer Aenderung der jeweiligen Rechts- und Wirtschaftsordnung verbunden. Daher sollte weiter untersucht werden, welche Stellung die heutige Wertzuwachssteuer in dieser Hinsicht einnimmt.

Wir leben im Zeitalter des Kapitalismus, dessen Wesen darin besteht, dass aus der Gesamtproduktion eines Volkes ein Teil ausgeschieden und dem Kapitalisten überwiesen wird, lediglich wegen seines Besitzes am Kapital. Wenn er sein Kapital einsetzt, und mit ihm einen Gewinn erzielt, kommt ihm dieser ebenso wohl zu, als wenn er ihn durch Arbeit gemacht hätte. Aus dem Grunde erfasst auch die

Einkommensteuer alle Einkünfte, die sich aus Kapital, Arbeit oder einem Zusammenwirken beider ergeben, gleichmässig. Die Personen und ihr Kapital werden zusammen als ein Ganzes aufgefasst, dessen Leistungsfähigkeit im Ganzen berücksichtigt wird. Zwar wird rechnerisch zwischen den einzelnen Quellen unterschieden, allein hieraus ergibt sich kein Unterschied in der Besteuerung. Ob ein Einkommensteil durch Arbeit oder durch Einsetzung von Kapital erworben wird, begründet keinen verschiedenen Besteuerungsmassstab; denn darin liegt eben der Kern- und Angelpunkt unserer heutigen Wirtschaftsweise.

Da ist es nun eine völlige Neuerung, wenn mit einem Male bei Grundstücken zwischen „verdienten" und „unverdienten" Gewinnen unterschieden wird, und Wertzuwachsgewinne, die auf ein Steigen der Grundrente zurückzuführen sind, schlechthin zu den unverdienten gerechnet werden. Solche Gewinne sind eben Kapitalgewinne, und wenn man die Behauptung aufstellt, dass diese Gewinne von der Allgemeinheit geschaffen und ihr zuzuwenden seien, muss man im Prinzip mit der heutigen Wirtschaftsweise brechen. Zudem wird noch übersehen, dass Spekulationsgewinne garnicht einmal ohne alle Tätigkeit zu machen sind. Es ist keine schwere, aber eine schwierige Tätigkeit, zu der besondere Fähigkeiten gehören. Auch der stärkste Handwerker, der fleissigste Bureauschreiber können ein Kapital nicht richtig leiten, wenn sie nicht ausserdem die entsprechenden Fähigkeiten besitzen. Warum nun aber ein mit Muskelkraft gemachter Gewinn verdient, ein mit geistigen Fähigkeiten gemachter unverdient sein soll, ist nicht recht einzusehen.

In jedem Wertzuwachs kann man 4 Bestandteile unterscheiden, die zurückzuführen sind auf:

1) Allgemeine Umstände,
2) Tätigkeit Einzelner,
3) Aufwendungen öffentlicher Körperschaften,
4) Kapital.

Wenn man nun den Gedanken für richtig hält, den vollkommen „unverdienten" Wertzuwachs mit einer besonderen Steuer zu treffen, liegen gegen die Erfassung von 1) keine grundsätzlichen Bedenken vor. Der Bestandteil ist jedoch gering und von den anderen nicht zu trennen.

Eine Besteuerung von 2) würde in jedem Falle ungerecht und inkonsequent sein.

Der Bestandteil 3) rechtfertigt nicht eigentlich eine Steuer, sondern Erhebung von Beiträgen. Wenn diese nicht erhoben werden

können, und eine Wertzuwachssteuer an ihre Stelle treten soll, muss sie jedenfalls so eingerichtet werden, dass der Gedanke von Leistung und Gegenleistung voll in die Erscheinung tritt.

Der Bestandteil 4) ist regelmässig der bedeutendste. Ein wirklich grosser Wertzuwachsgewinn ist heute nur mit Einsetzung von Kapital zu erzielen. Wenn man solchen Gewinn als unverdient der Allgemeinheit zuwenden will, gerät man auf den Boden des Sozialismus. Wenn es bei den heutigen Wertzuwachssteuerordnungen noch nicht der Fall ist, liegt es nur an den überaus niedrigen Sätzen.

Demgegenüber stehen die Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes voll und ganz auf dem Boden unserer Wirtschaftsordnung. Wir stehen auf dem Standpunkte, dass Jeder nach seinen Kräften zu den öffentlichen Lasten beitragen soll. Da muss auch darauf Bedacht genommen werden, dass keine Leistungsfähigkeit durch Freilassung von Steuern bevorzugt wird. Bei Verfolgung dieser Grundsätze muss das Einkommensteuergesetz allerdings von seinen Leitlinien etwas abweichen. Wenn Wertzuwachsgewinne aus gewerbsmässiger Veräusserung mit zum Einkommen gerechnet werden, ist es nur eine Folge der Bestimmung, dass alle Einkünfte aus Handel und Gewerbe hierher gehören. Wenn dagegen auch Gewinne aus Gelegenheitsspekulation zum Einkommen gerechnet werden, muss eine Ausnahme vom allgemeinen Einkommensbegriff geschaffen werden, die sich aus wirtschaftlichen Gründen rechtfertigt.

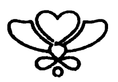
Insoweit also wird jede Leistungsfähigkeit, auf die man den Einkommensbegriff irgendwie anwenden kann, zum Besteuerungsmassstabe gemacht. Weiter aber kann das Einkommensteuergesetz auch nicht gehen. Gelegenheitsgewinne, die nicht auf Spekulation beruhen, können auch als Ausnahme nicht mehr zum Einkommen gerechnet werden, wenn sie auch mit Hülfe des Kapitals erzielt sind. Wo liegt aber der Unterschied zwischen Spekulation und Nicht-Spekulation, welcher entscheidend ist, für die Frage, ob ein Gewinn zu versteuern ist oder nicht? Ganz abgesehen hiervon begründet ferner jeder nicht spekulative Wertzuwachsgewinn dieselbe Leistungsfähigkeit wie ein spekulativer. Mit einem Worte: es ist offensichtlich eine Lücke im Steuersysteme, dass solche Gelegenheitsgewinne vollkommen steuerfrei bleiben.

Zur Ausfüllung dieser Lücke ist aber die kommunale Wertzuwachssteuer in keiner Weise geeignet. Erstens könnte nur eine staatliche Steuer mit denselben Sätzen wie die Einkommensteuer eine Lücke ausfüllen, die von der Staats-Einkommensteuer offen gelassen ist, und zweitens wollen die Gemeinden gerade den

auf Spekulation beruhenden Wertzuwachsgewinn erfassen, der von der Einkommensteuer schon einmal getroffen wird.

Nun wollen die Gemeinden aber auch gar keine Lücke im Steuersystem ausfüllen, sondern sozialpolitische Zwecke verfolgen, und wenn vielleicht auch einige von ihnen im Grunde nur finanzielle Zwecke im Auge haben, so können doch auch sie sich nur der allgemeinen sozialpolitischen Begründung bedienen. Sie befolgen damit im Wesentlichen Adolf Wagners Lehre von der sozialpolitischen Aufgabe der Steuer, „regulierend in die Verteilung des Volkseinkommens und Volksvermögens einzugreifen."

Damit beginnt eine Abänderung — man kann auch sagen Weiterbildung — unserer heutigen Eigentumsordnung. An sich ist eine solche gewiss nicht unmöglich. Es fragt sich aber, ob es gut ist, solchen entscheidenden Schritt gleichsam nebenbei, im Wege einer Steuer zu tun. Wenn letztere der Hauptzweck ist, lässt sich zu ihrer Rechtfertigung und ihrem Ausbau ein anderer Weg beschreiten, der gerade in dem Wesen unserer heutigen Wirtschaftsordnung seine Begründung findet. Indem nun aber die Gemeinden Adolf Wagner's Ansicht in die Praxis übersetzen, wird von herrschenden Klassen zugegeben, dass unsere heutige Eigentumsordnung Mängel enthalte, die durch ausserordentliche Massnahmen zu beseitigen seien. Hierin liegt die weittragende Bedeutung der Wertzuwachssteuer.



Ernst Litfass' Erben, Berlin C. 19.

